

Æ

Skøyenåsveien 5C

0686 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E



Argjenda Krasniqi

EIENDOMSMEGLER

91 83 10 94

arkr@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	146
Kort om oss	253

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Skøyenåsveien 5C, 0686 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 144 Bnr. 1019 Snr. 13 i Oslo kommune

Sameiebrøk: 110/4200

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 152 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 135 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 17 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 37 kvm

AREAL

Primærrom: 135 kvm, Bruksareal: 152 kvm, BRA-i: 135 kvm, BRA-e: 17 kvm, TBA: 37 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1981

TOMT

Festet fellestomt 13356 kvm

PRISANTYDNING

8 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 57 573,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 30 839,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 750 000,- (Prisantydning)

kr 57 573,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 807 573,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 220 170,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 807 573,-))

kr 221 370,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 028 943,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 038 193,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 700,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

TV/bredbånd, parkeringsplass forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Hans Fredrik og Turid Sveberg Kolstø

Fullmaktshaver: Elisabeth Kolstø Stai

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Skøyenåsveien 5C.

Dette er en lys og meget romslig 4(5)-roms selveier i et attraktivt boligområde på Oppsal. Leiligheten ligger i et sentralt og skjermet område, med kort gangavstand til buss og T-bane, samt gangavstand til Oppsal senter. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området med nærhet til både Østmarka og Østensjøvannet.

Leiligheten strekker seg over to plan og har en svært funksjonell og familievennlig planløsning med store rom og praktiske løsninger. Første etasje består av stor og lys stue med peis, separat kjøkken, et bad, samt en hall med trapp. I underetasjen finner du enda et bad/vaskerom, to/tre gode soverom hvorav ett har egen utgang til markterrasse, samt et kontor/allrom. Leiligheten disponerer tre boder og har ellers god lagringsplass i innvendige garderobeløsninger.

Videre kan denne leiligheten by på en stor markterrasse på hele 20 kvm, samt en terrasse på 17 kvm med ypperlige solforhold og nydelig utsikt!

Leiligheten holder en generelt eldre standard og har behov for modernisering. Her har du muligheten til å pusse opp leiligheten og sette ditt eget unike særpreg!

Kvaliteter

- 4(5)-roms selveierleilighet over to plan
- Garasje plass
- Oppussingsobjekt med mye potensiale!
- God planløsning
- Store vindusflater som sikrer gode lysforhold
- Stor markterrasse på 20 kvm
- Solrik terrasse på 17 kvm
- Gode solforhold og nydelig utsikt
- Trestavs parkett på gulv
- Åpen peis i stue
- To store stuer med gode møbleringsmuligheter
- Romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass
- To bad
- To/tre romslige soverom
- Tre boder + en felles sykkelbod
- Tilrettelagt for åpen peis i stue
- Veldrevet sameie
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Kort vei til buss og t-bane
- Nærhet til flere dagligvarebutikker og diverse servicetilbud
- Gode turmuligheter i Østmarka og rundt Østensjøvannet

PARKERING

Hver leilighet er tildelt 1 garasje plass for 1 personbil der eieren plikter å holde orden. Garasjeplassen følger leiligheten ved salg.

Mot en månedlig ekstra innbetaling, kan en ekstra parkeringsplass på området leies, så langt det finnes plass (i følge styret). Ekstraplass kan ikke garanteres. Gjesteparkering på toppen av garasjen.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en meget sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde på Oppsal. Det er nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, og et rikt utvalg fasiliteter og servicetilbud på Oppsal, Tveita og Bryn senter. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

Tur og rekreasjonsmuligheter:

Ønsker man naturopplevelser, ligger Østmarka kun en spasertur fra boligen. Ulsrudvann og Nøklevann med fine badeplasser og fritidstilbud. Det er unike turmuligheter året rundt: gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper. I Østmarka finner du også Mariholtet og Rustadsaga som er naturlige samlingspunkter. Her er det også fantastiske klatremuligheter og gode buldreområder.

Kombinasjonen av god infrastruktur i nabolaget, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Fin sykkelavstand til Oslo

sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien, Tvetenveien (for sentrum) og Ring 3 Sagene /Torshov/ Majorstuen) går turen raskt og trygt.

Østensjøvannet anbefales med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena med innendørs idrettshall som drives av Oppsal håndball. Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen.

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK), Rustad Idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og ballidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatør Bryggerlag. Kunstgressbane og idrettshall er 20 minutters gange fra boligen. Manglerud Bad er en populær svømmehall med moderne fasiliteter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Oppsal senter (6 min. gange fra leiligheten), Rema 1000, og Extra som alle er i gangavstand fra boligen. Tveita Senter ligger rett i nærheten med et bredt servicetilbud, og det samme gjør Manglerud og Bryn Senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud

Området har offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Ca. 7 minutters gange til T-bane på Skøyenåsen. T-banen tar deg inn til sentrum på kort tid og går hele 8 ganger i timen for T-bane linje 3. Det er ca. 3 minutters gange til bussholdeplass (Østensjø ring) og 15 minutters gange til buss nr. 76 (Helsfyr-Mortensrud T), buss nr. 79 (Grorud- Åsbråten) samt flybussen. Disse har overgang til T-banen på Tveita (begge) og Helsfyr (76).

Med bil fra Oppsal tar det ca.:

9 min til Ekeberg
10 min til Oslo S
39 min til Oslo lufthavn

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Festet fellestomt, 13356 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet over to plan.

Romfordeling:

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, hall med trapp.

Underetasje: Gang, to/tre soverom, allrom/kontor, bad/vaskerom.

Utgang fra stue i 1. etasje til terrasse på 17 kvm.

Utgang fra et av soverommene til markterrasse på 20 kvm.

Boder:

Bod i 1. etasje på 14 m².

Bod i 1. etasje med tilkomst fra terrasse på 2 m².

Bod i underetasje med tilkomst fra markplating på 1 m².

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Antatt fundamentert på faste masser.

Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong.

Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

Markterrasse:

Markterrasse på 20 m², utført med impregnerte terrassebord lagt på tilfarergulv. Det ligger betongheller under.

Direkte tilkomst til bod på 1 m² og gressbelagt hageflekk.

Belysning.

Terrasse:

Terrasse på 17 m². Blomsterkasse i betong i front.

Gressteppes på gulv. Direkte tilkomst til bod på 2 m².

Det er montert belysning og stikkontakt, samt screens for solskjerming.

Innvendig:

Gulv: Trestavs parkett. Vegg til vegg teppe i soverom underetasje.

Vegg: Malt mur. Tapet. Malte og sparklede gipsplater.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis.

Boligen har lakkert tretrapp. Normal bruksslitasje.

Malte dører. Enkelte med glassfelt. Normal bruksslitasje.

Våtrom:

Leiligheten inneholder to bad.

Bad 1:

Bad fra 1994 med sluk fra byggeår. Overflater og innredning fra 1994/95.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Støpejernssluk fra byggeår. Membran ukjent alder. Muligens fra byggeår.

Badet er innredet med gulvstående toalett, servant på vegghengt servantskap og vegghengte dusjdører i glass. Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

Bad 2:

Bad/vaskerom fra byggeår.

Flislagt gulv og vegger. Enkelte vegger malt gips.

Støpejernssluk fra byggeår. Membran fra byggeår.

Badet har dusjkabinett, gulvstående toalett, servant på vegghengt servantskap og varmtvannsbereder. Det er opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkken fra ca 1989 iflg eier.

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum.

Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er opplegg for frittstående kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt er installert på kjøkken.

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i kobber. Fra byggeår. Stoppekran i bad/vaskerom.

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Av nyere dato. Plassert i bad/vaskerom

Automatsikringer i sikringsskap.

Lokale brannvarslere.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis. Ikke i bruk.

Eier har informert brannetaten om at den ikke er i bruk. Pipeløp benyttes av andre enheter i bygget iflg selger.

Det bemerkes at det var satt opp bokhylle som hindret mulighet for inspeksjon pipeløp for eventuell sprekkdannelse. Forholdet er ikke vurdert iht TG grunnet at denne lett kan fjernes.

Følgende forhold er markert med TG3 i tilstandsrapporten:

- **Innvendig > Pipe og ildsted**

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Deler av pipeløp ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er montert bokhyller.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

• Våtrom > Underetasje > Bad > Generell vurdering

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det bemerkes at badet har vært i bruk av dagens eiere. Dagens bruk med kabinett bør videreføres. Merk behov for jevnlig rens og kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

• Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det må på sikt påregnes behov for full oppgradering av bad grunnet tilstand og alder sluk. Angitt kostnadsestimat er basert på full oppussing

av badet. Det er gitt TG 3 grunnet sluk fra byggeår, og at tett overgang membransluk ikke er synlig.

Eventuell videre bruk av badet forutsetter jevnlig kontroll og rens av sluk. Vurdere å montere kabinett om mulig.

Kostnadsestimat: Over 300 000

• Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig

med utskiftning av rør.

Stoppekran innvendig leilighet må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

• Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

• Tiltak:

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid, samt over tid behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

• Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Butter i karm. Hard i vrider. Normal slitasje grunnet alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres. Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

• Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 90 cm. Dagens krav 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

• Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

- Det er avvik:

Generell slitasje terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

• Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hovedgulv flatt. Svakt fall i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

• Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel Martens. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklærings skjema:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Ja. Tett sluk som bare ble fjernet med Mundin.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun faglært. I samråd med kunden ble vi enige om å bytte fra gamle UZ sikringer til nye jordfeilautomater grunnet mangel på jordfeilbeskyttelse. Utført i september 2021. Firmanavn: Bolig elektriker.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

- Ja. Siste måling levert 17.4.24 til sameiet ansvarlig.

TILLEGGSKOMMENTAR:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 152 kvm

BODER

Bod i 1. etasje på 14 m².

Bod i 1. etasje med tilkomst fra terrasse på 2 m².

Bod i underetasje med tilkomst fra markplating på 1 m².

Felles sykkelbod hvor leiligheten har avmerket plass med direkte utgang mot gangvei.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 18.10.1991

Det foreligger ferdigattest for oppsetting av gjerde datert 22.02.1984

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Merk at to stk soverom kun adskilt med foldedør. Dvs vegg ikke iht. funksjonskrav innerveg rom.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Nytt sikringskap ble installert i 2021 i følge eier.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i begge badromsgulv.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av

eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 700,- pr.mnd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke oversikt over strømforbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ingen fellesgjeld i boligsameiet, samtidig som det pr 31.12.2023 er en oppspart egenkapital (innestående bank ca 1,8 mill. kr) på i underkant av 2 mill. kr. i følge forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF Forsikring Polisenummer: SP598346.8.1.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 903 474,- Som sekundærbolig Kr. 7 233 199,-

SAMEIE

Sameie: Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7, Orgnr: 914747236

Velkommen til Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo. Sameiet består av de to terrasseblokkene 5 og 7, med 4 oppganger og 24 leiligheter i nr. 5 og 3 oppganger og 18 leiligheter i nr. 7. Byggene, som står på bygslet grunn, ble ferdigstillet og innflyttet i 1981.

Sameiet ble etablert i 1981 med Styret som utøvende organ og Årsmøtet som øverste beslutende organ.

Tomten er festet ved festekontrakt av 23.april 1980 og frembortfestet til de enkelte seksjonseiere. Den til enhver tid gjeldende "Lov om eierseksjoner - Eierseksjonsloven", gjelder for sameiet.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter for sameierne, og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtagelsesavtale vedrørende seksjonen.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Generelt:

Bernt-Erik Wold er styreleder.

Elektronisk post til Styret (e-post): styret@skvn5-7.no

Sameiet sørger for ukentlig renhold i oppgangene.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill med åpen varme på terrassen, plattning på bakkenivå eller på fellesområder rundt byggene. Elektrisk grill, eller gassgrill kan benyttes forutsatt at det vises spesiell hensynsfullhet, slik at ikke matlukt sjenerer andre i unødig grad.

Sameienytt:

Sameiet har en egen «avis»: Sameienytt, som redigeres av styreleder og utgis ved behov. Sameienytt inneholder praktisk informasjon og distribueres til alle beboere, enten via e-post eller i postkassen.

Leverandører av service og arbeid:

- Oslo Byggentrepreneur AS er sameiets samarbeidspartner for vedlikeholdstjenester.
- Norsk Brannvern AS foretar årlig kontroll av brannsikkerheten i sameiets bygg.
- Nassau-Norport AS, utfører regelmessig service på garasjeportene.
- Oppsal Vaktmestersentral sørger for snømåking, klipping av gress og hekker (2 ganger pr. år). Månedlig kontroll av fellesområder.
- Trappevask Service AS sørger for trappevask.
- Fjordkraft AS er strømleverandør for Sameiets fellesarealer (garasje, trappeopp ganger, utebelysning og elbil lading). (ikke for den enkelte sameier)
- OBOS OpenNet er leverandør av TV-signaler via fibernet (1000/1000 Mbit/s) f.o.m. 1.7.2023. Dette inkluderer ett fibermodem og tre rutere i trådløst nett.
- RiksTV Favoritter (12 TV-kanaler) er inkludert i sameieavtalen med OBOS OpenNet. Dette inkluderer en strømmeboks med tilhørende fjernkontroll.
- Låsteknikk AS har levert nøkkelsystemet og utfører reparasjoner / utskiftninger av dette. Ved behov for ekstra nøkler kan disse bestilles hos sameiets forretningsfører.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets/borettslagets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

Kontaktperson: Ove Arild Løfsgaard

Elektronisk post til forretningsfører (e-post): regnskap@skvn5-7.no

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i følge styret.

DIVERSE

Alle hvitevarer medfølger salget. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Fasader, vinduer, balkongdører og inngangsdører:

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på utvendige fasader, vinduer, balkong- og inngangsdører uten Sameiets samtykke.

Beslutninger om endringer gjøres på Årsmøtet. Alt treverk, inkludert dører og listverk, skal være brunbeiset (Sameiet skaffer beis).

Det skal ikke gjøres inngrep i bærekonstruksjonen eller brannskiller uten godkjenning. Ved slike inngrep må byggeteknisk rådgiver kontaktes for kontroll, og det skal godkjennes av Styret. Inngrep i brannskiller og bærekonstruksjoner er pr. definisjon meldepliktige arbeider til kommunen.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

1980/7266-1/105 Erklæring/avtale
25.03.1980

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 0301-144/1019

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/9711-56/105 Festekontrakt - vilkår
29.04.1980
festetid: 90 år
AVGIFT NOK 120.264,-

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1981/33153-1/105 ** Diverse påtegning
16.12.1981

Erklæring hvorved Julie Feldstad, Halvor Skappel og Paul Skappel frafaller pant i alle 42 seksj. av d.e.med rett til avgift bortsett fra en part som tilsv. seksj. eierandel.

1980/20874-87/105 Erklæring/avtale
11.09.1980

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: 10,000
PRIORITET ETTER NOK 465.000,-
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/158820-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
20.02.2015

Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

FESTEAVTALE

Areal: 13 356 kvm, Eierform: Festet fellestomt

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private

stikkledningene.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsplankart fra Oslo kommune datert 15.05.2024 med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan S-2335, vedtatt 24.07.1978.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker i nærheten:

- Saksnr. 202206149: Haakon Tveters vei 20 - Oppføring av rekkehus.

Link til saksinnsyn:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 750 000,- (Prisantydning)

kr 57 573,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 807 573,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 220 170,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 807 573,-))

kr 221 370,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 028 943,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 038 193,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings skjema er vedlagt

salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 0,75%

- Tilrettelegging: 14 500,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 3 450,-/stk.

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 7 900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0114

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til

selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og

skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner Granit Zumberi

SAKSBEHANDLERE

Granit Zumberi
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner
Mob: 98 49 66 02 / E-post: gz@eie.no

Argjenda Krasniqi
Eiendomsmegler
Mob: 91 83 10 94
[/ E-post: arkr@eie.no

DITT NYE HJEM?







Skøyenåsveien 5C

1. Etasje



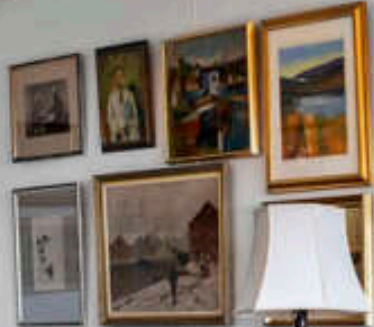
Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Skøyenåsveien 5C





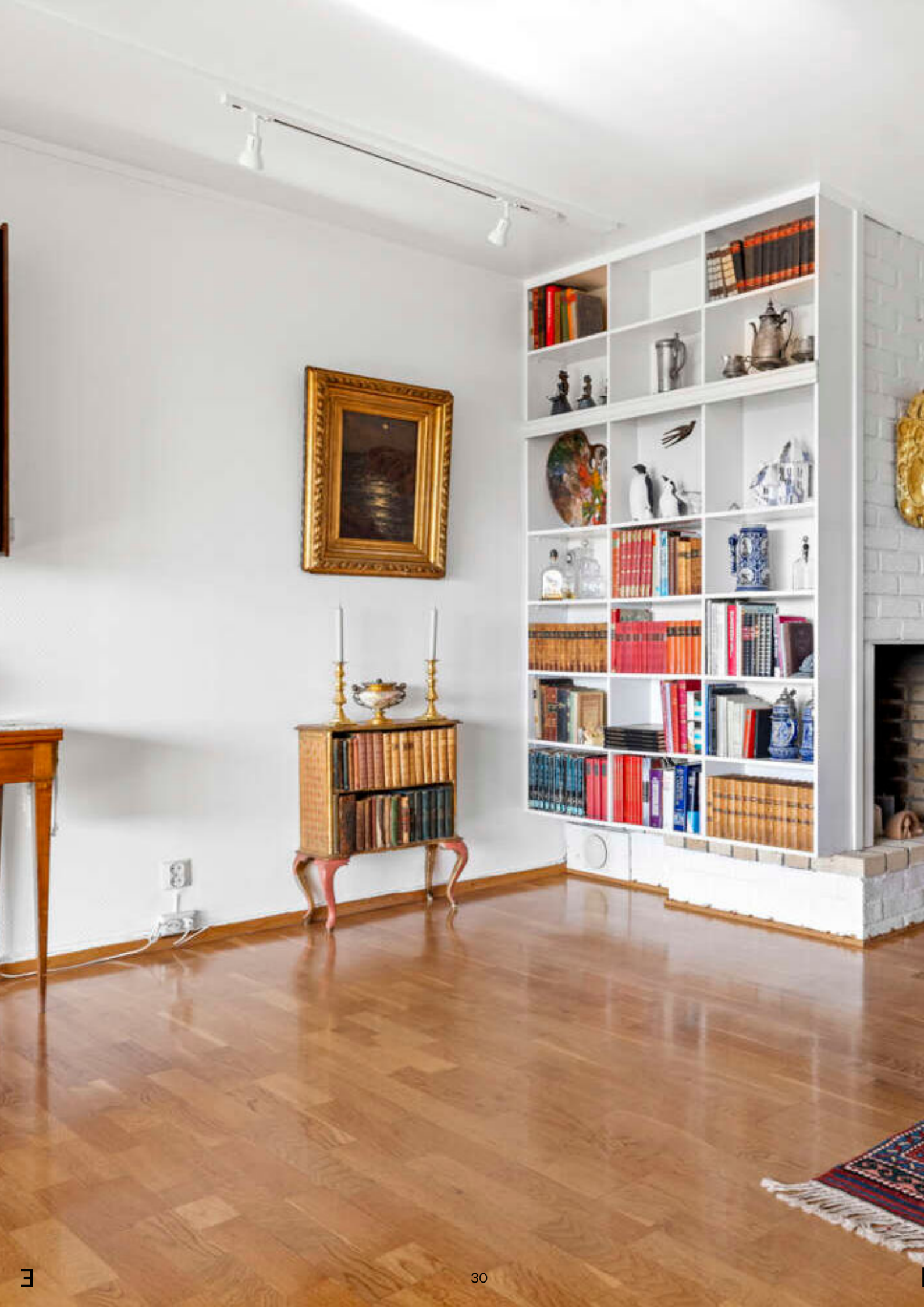


















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















































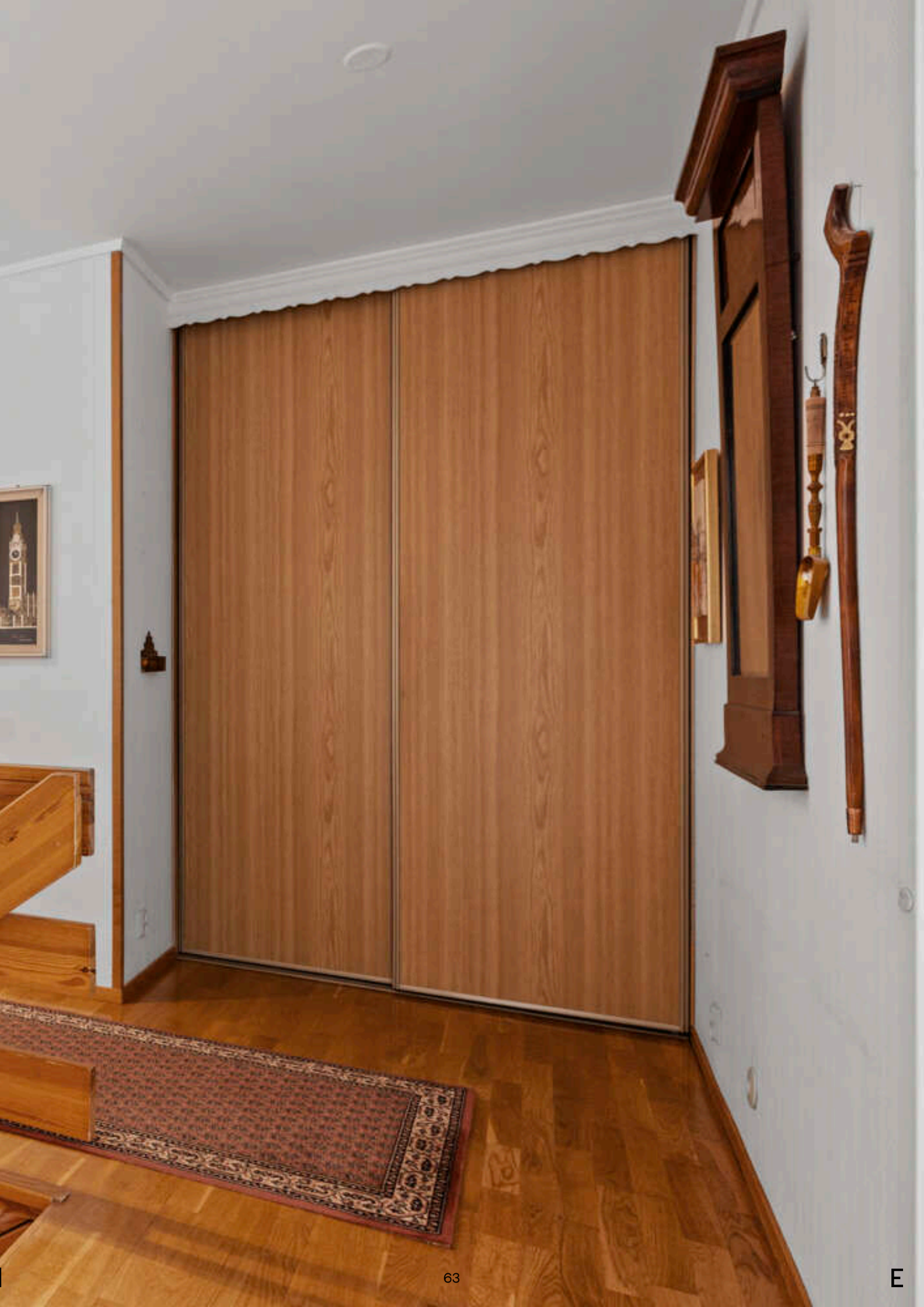










































STARELUKE



















































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com











































8)
20)



OPPSAL
SENTER

MENY

Velkommen







OPPSAL TORG
FRUKT OG GRØNT

susi

ÅPENT

ÅPENT

SE BILDENE
SISTE FALGEMÅNED 19

FRUKT
BESTILLING

Markell Fruit
Markell Fruit
Markell Fruit





Utgang Exit

Oppsal

3 Mortensrud

3322

3322

3322



INFORMASJON & DOKUMENTER



INNKALLING ÅRSMØTE 2024

Årsmøte i Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 avholdes

Mandag 27.mai 2024 kl.18.00 i Oppsal Samfunnshus, Rom 206.

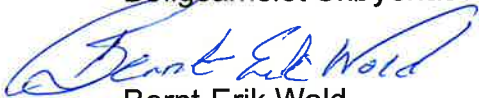
I henhold til sameiets vedtekter § 10 foreligger følgende agenda:

1. Konstituering med valg av referent og en seksjonseier fra hver av byggene til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
2. Styrets årsberetning med økonomisk oversikt for 2023.
3. Regnskap og balanse for 2023.
4. Sameiets vedlikeholdsplan.
5. Forslag til budsjett 2024 fra Tom Grønli (7C) og Øyvind Lunde (7B).
6. Budsjett 2024.
7. Valg av styremedlemmer og valgkomite.

Er man forhindret fra å møte, har sameiere rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret ønsker vel møtt til Årsmøte 2024.

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo



Bernt-Erik Wold
for styret

Vedlegg

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Styrearbeid

Styrets sammensetning i 2023 har vært:

Hege Snefjellå (7B), Sissel Lorentzen (7B), Sverre Tiltnes (5C), Erlend Gausen (5D) og Bernt-Erik Wold (5B) (styreleder).

Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 7 styremøter.

Flere styresaker er også behandlet ved epostkorrespondanse internt i styret.

Styrets fokus har vært å ivareta sameiets felles interesser, samt å sikre forsvarlig drift og vedlikehold. Hovedaktivitetene oppsummeres nedenfor.

1.1 Skifte av bredbåndsleverandør

Fra 1.juli 2023 er sameiets bredbåndsleverandør OBOS OpenNet. Fra samme dato ble også en ny TV-pakke fra Riks TV (Favoritter -12 kanaler) til samtlige seksjoner etablert. En del timer ko-ordinering mot leverandører / montører gikk med for styret i denne prosessen. Veiledning til beboere ble det også brukt noen timer på. Etter 1.juli 2023 har både TV og bredbånd vært relativt stabilt, så la oss håpe dette fortsetter.

1.2 Nytt fortau Skøyenåsveien

Oslo kommune v / Bymiljøetaten fikk styret til å bråvåkne da de inviterte styret til befaring angående nytt fortau i Skøyenåsveien med 25 minutters varsel. Sameiets gjerde mot Skøyenåsveien sto på kommunal grunn og måtte fjernes. Etter mange diskusjoner endte det med at Bymiljøetaten demonterte det gamle gjerdet, satte opp nye gjerdestolper på vår tomt og en ivrig dugnadsgjeng fra sameiet monterte gjerdet igjen. Fortauet ble bra og "ingen kan se at gjerdet er flyttet". Men, det er ingen spøk å forhandle med Bymiljøetaten.

1.3 Løpende vedlikehold / service i sameiet

Styret har ikke avdekket noen prekære behov for igangsettelse av omfattende vedlikeholdsprosjekter i 2023. Fokus har vært på løpende vedlikehold og oppfølging av sameiets serviceavtaler.

Utdrag fra løpende vedlikehold 2023:

- avtrekksventilasjon oppgang 5A. Ny vifte montert.
- sjekk av peisvifter etterhvert som det har blitt meldt inn potensielle defekter. 4 peisvifter skiftet.
- ny port-telefon (calling) montert i 5A.
- nye panelovner montert i samtlige oppganger.
- lyspærer og batteri brannvarslere på fellesområder skiftet ut ved behov.
- Sverre Tiltnes påtok seg koordineringsrollen for utskiftning av østvendte vinduer / dører samt noen vestvendte i 2023. Styrets rolle besto kun i å søke Oslo kommune om pengestøtte, og 20 seksjonseiere fikk til samme kr 77.250,- i støtte, som ble utbetalt i februar 2024.

Norsk Brannvern gjennomførte sin kontroll i oktober 2023 hvor 37 seksjoner ble kontrollert. 5 seksjoner ble ikke kontrollert (ingen til stede).

Hver enkelt seksjonseier ble informert under kontrollen om avvik i forhold til lovpålagte krav. I "Forskrift om brannforebygging 2016" står det bl.a; *Styret i sameier har ansvaret for at det blir montert røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i hver boenhet iht forskriften. Styret kan komme i erstatningsansvar dersom anskaffelse og montering ikke er fulgt opp.*

Norsk Brannvern rapporterer at 11 seksjoner fikk avvik på "mangler røykvarsler", "røykvarsler feil montert" eller "slokker utgått på dato". Styret anmoder seksjonseiere om å lukke avviket snarest og melde til styret når dette er gjort. Brannsikkerhet er ikke noe som bare angår en selv i sin egen seksjon, men også andre seksjonseiere i samme oppgang/hele sameiet.

Rutinemessig service / vedlikehold på garasjeporter ble utført i mars 2023.

Under løpende vedlikehold nevnes også bekjempelse av gnagere (primært rotter) på sameiets områder. Vi er ikke kvitt gnageraktiviteter, og må belage oss på minst ett år til med åtekasser på våre fellesområder.

1.4. HMS internkontroll

Målsettingen for sameiets HMS internkontroll er at alle beboere i vårt sameie skal føle sikkerhet, trygghet og trivsel.

Viktige forutsetninger for å nå denne målsettingen er at;

- styret fører jevnlig tilsyn med bygninger og utstyr
- beboere rapporterer til styret alle avvik som oppdages
- sameiets beboere følger opp og etterlever de bestemmelser som danner grunnlag for HMS internkontroll

De bestemmelser som danner grunnlag for HMS internkontroll finnes i:

- sameiets vedtekter
- sameiets trivselsregler
- diverse informasjon fra styret, f.eks. Sameienytt

Styret anser **brannsikkerhet** som det viktigste sikkerhetsområdet i Sameiet, noe som reflekteres jevnlig i bl.a. Sameienytt.

I tillegg til årlig kontroll utført av Norsk Brannvern, har representanter fra styret også utført inspeksjonsrunder i fellesområder med fokus på lagring av brannfarlige gjenstander.

Oppsal Vaktmestersentral har gjennomført en sjekkrunde pr. måned på sameiets fellesområder hvor sjekk av belysning, brannsikkerhet (funksjonstest av røykvarslere og at slokkeutstyr er tilgjengelig) samt generell orden på fellesområder (lagring av gjenstander i trappeoppganger, sykkelboder og sportsboder) har vært fokusområder.

Når det gjelder andre sikkerhetsområder nevnes følgende;

- **Skader på bygningskonstruksjoner.**
Det er ikke registrert noen ytre skader på bygg 5, bygg 7 eller garasjebygg i 2023.
- **Vannlekkasjer - skader.**
En sak angående vannlekkasjer mellom seksjoner er rapportert og innmeldt til sameiets forsikringsselskap. Ingen utløsning av egenandel.
- **Innbrudd / tyveri.**
Styret har ikke registrert noen forsøk på innbrudd / tyveri i hverken seksjoner, garasjebygg eller parkerte biler på våre fellesområder i 2023. For at denne gode statistikken skal opprettholdes er det viktig at alle forsikrer seg om at dører / porter til enhver tid er låst.

1.5. Saker fra våre naboer

Fra våre naboer i nord (Sveiserveien) kom det inn ønske om felling av trær på vår tomt (nord for bygg 7). En stor bjørk ble felt etter at styret samtykket. Ingen utgifter for sameiet.

1.6. Interne saker i sameiet

- Vedlikeholdsplanen ses på som et levende dokument ettersom vedlikeholdsbehov kan planlegges utført på lang sikt eller dukke opp på kort varsel. For seksjonseierne vil en gjennomtenkt vedlikeholdsplan gi en økonomisk forutsigbarhet.
- Flere av våre seksjonseiere holder styret i virksomhet med innspill både i verbal og skriftlig form. Styret setter pris på engasjement samt både ros og ris angående styrets arbeid, og prøver å ta med seg tilbakemeldinger i det kontinuerlige styrearbeid.

1.7 Sameienytt

Seks utgaver av sameienytt er utgitt / distribuert til samtlige seksjonseiere i 2023.

1.8 Beboeroversikt.

Siste revisjon av beboerlisten, "rev. november 2023", ble distribuert med sameienyt nr.5 2023 datert 8.november 2023.

2. Årsmøte 2023

Årsmøte for året 2022 ble avholdt i Oppsal Kirke, Menighetssalen 24. april 2023 kl. 1830. Møtet ble gjennomført i henhold til sameiets vedtekter. På møtet ble det registrert 27 seksjonseiere til stede + 2 fullmakter. Møtet ble ledet av styreleder Bernt-Erik Wold. Protokoll fra årsmøte 2023 er distribuert til registrerte seksjonseiere pr.1.mai 2023.

3. Dugnader

Sameiets vårdugnad ble gjennomført 6.mai 2023 og høstdugnaden gjennomført 28.oktober 2023.

En stor dugnadsånd blant sameiets beboere ble registrert på begge dugnadsganene; beboere fra ca. halvparten av seksjonene stiller opp på dugnader uansett vær og vind. Takk for innsatsen.

En stor takk rettes også til kakebakere, vaffelstekere og kaffekokere som bidro til en vellykket avslutning på dugnadsganene.

Dugnadsånden ser ut til å leve i sameiet, og engasjementet fra de som tar del i dette verdsettes høyt av styret.

4. Beboer- og eierforhold

Følgende eierskifter er registrert i 2023.

Seksjon/ oppgang	Selger	Kjøper	Overtakelse
6 / 5A	Advokat Lindegaard m/ fullmakt og Frelsesarmeen	Sondre Skaug	Mai 2023
38 / 7C	Hans Petter Strand	Cecilie Skandsen Jan David Hilton	Juni 2023
6 / 5A	Sondre Skaug	Berit Sætre Per Sætre	November 2023

5. Sameiets avtaler

Ny avtale for bredbåndstjenester (OBOS OpenNet) og TV (Riks TV) inngått 1.juli 2023.

Sameiets avtaler er spesifisert under pkt 1.1 i "Praktisk informasjon til sameiere"

6. Økonomisk oversikt

Driftsinntektene utgjorde i alt kr 2.355.350,00, som er tilnærmet likt med budsjett.

Driftskostnader ble på totalt kr 2.411.651,46, som er kr 234.848,54 lavere enn budsjett. De fleste kostnadsposter er omtrent som budsjettet eller lavere.

Innsparingene skyldes hovedsakelig mindre forbruk innenfor vedlikeholdspostene (kr 153.948,69) og posten styre-/revisjon/årsmøtekostnader (kr 35.262,30). Innsparingen innenfor posten styre-/revisjon/årsmøtekostnader skyldes innsparing i forhold til en forventet økning i styre- og revisjonshonorar i 2022.

Driftsresultatet viser et underskudd på kr 56.301,46, som gir et forbedret resultat i forhold til budsjett på kr 238.198,54. Det positive avviket i driftsresultat i forhold til budsjett, skyldes poster som i hovedsak er kommentert under avsnittet driftskostnader (kr 234.848,54 lavere kostnad) ovenfor.

Netto finansinntekter er på kr 40.337,00, som er kr 2.337,00 bedre enn budsjett, og kr 12.168,00 bedre enn for 2022. Etter at Norges Bank begynte å sette opp styringsrenten, etter at de i 2020 satte den til 0% som følge av Covid-19 utbruddet, har bankene ikke økt innskuddsrentene på bankinnskudd like mye og raskt som lånerenten, selv om det har vært en stigning i løpet av 2023.

Resultat etter finans viser et underskudd på kr 15.964,46, som er kr 240.535,54 bedre enn budsjett, hvor avviket mot budsjett er kommentert i punktene ovenfor.

Boligsameiets økonomi er ved utgangen av 2023 omtrent «på linje med» slik den var ved utgangen av 2022. Hvorvidt nivået i 2023 innenfor kostnadspostene knyttet til vedlikehold har vært på et «normalt» nivå er kanskje ikke godt å si. Imidlertid er det en innsparing på kr 153.948,69 i forhold til budsjett som gjør at resultatet for året omtrent balanserer. Det betyr at størrelsen på felleskostnadene i 2023 omtrent dekker en normal drift av boligsameiet. Imidlertid er det signalisert fra Oslo kommune at kommunale avgifter kommer til å øke betydelig i årene fremover, og det ligger an til en økning for 2024 på i underkant av 20%, som tilsvarer en økning på nærmere kr 100.000,- sammenliknet med 2023.

Opparbeidet kapital er nå på om lag 2 mill. kroner. Samtidig er det slik at i starten på nytt år (1. januar), forfaller kostnader til forsikring, festeavgift og andre kostnader på nærmere kr 600.000,-.

Selv om mange av de store rehabiliteringsprosjektene, sånn som utbedring av terrasser, garasjeanlegg og tak, nå er ferdigstilt, gjenstår det fortsatt en del ønsker og krav til vedlikehold/anskaffelser som bør gjøres i årene fremover. Styret er av den generelle oppfatning at boligsameiet trenger å ha tilstrekkelig med midler til å møte større fremtidige vedlikeholdskostnader, noe styret vil komme tilbake til og omtale på årsmøtet i 2024.

Andel felleskostnader for neste år (2024), er av styret foreslått økt til henholdsvis kr 4.900 (kr 4.400) for de minste seksjonene og kr 5.700 (kr 5.100) for de største seksjonene (fjoråret i parentes).

Oslo, 2.mai 2024

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo



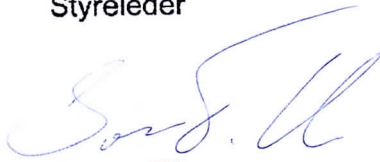
Bernt-Erik Wold
Styreleder



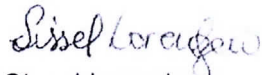
Hege Snefjellå



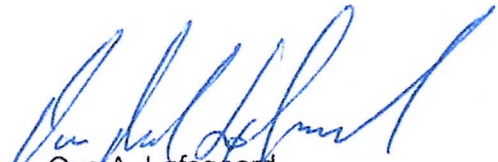
Erlend Gausen



Sverre Tiltnes



Sissel Lorentzen



Ove A. Løfsgaard
Forretningsfører

R E G N S K A P 2023

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5/7

RESULTATREGNSKAP FOR ÅRENE:	VIRKELIG <u>2023</u>	BUDSJETT <u>2023</u>	VIRKELIG <u>2022</u>
<u>Driftsinntekter:</u>			
Husleieinntekter	2.335.200,00	2.335.200,00	2.335.200,00
Parkeringsleie	20.150,00	16.800,00	9.200,00
Sum drifts.inntek.	<u>2.355.350,00</u>	<u>2.352.000,00</u>	<u>2.344.400,00</u>
<u>Driftsutgifter:</u>			
Offent.avgift.	516.517,86	520.000,00	432.860,33
Styre-/revis./årsmøte	124.737,70	160.000,00	160.293,80
Forsikring	273.529,00	290.000,00	258.614,00
Strøm fellesrom	78.343,88	90.000,00	90.205,47
Vedl.holdsprosjekter	0,00	0,00	224.735,50
Løpende vedlikehold	322.551,31	476.500,00	67.369,49
Forretningsførerhon.	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Renhold	128.805,00	130.000,00	120.516,00
Kontor-/abonnement	4.400,00	5.000,00	4.804,00
Vaktmestertjenester	214.358,35	230.000,00	199.975,95
Sosiale kostnader	14.883,00	15.000,00	14.883,00
Kabel-tv - Oppnet	227.461,36	220.000,00	196.428,96
Festeavgift	446.064,00	450.000,00	446.064,00
Sum driftsutg.	<u>2.411.651,46</u>	<u>2.646.500,00</u>	<u>2.276.750,50</u>
Driftsresultat:	<u>- 56.301,46</u>	<u>- 294.500,00</u>	<u>+ 67.649,50</u>
<u>Finansinnt./-kost.</u>			
Finanskostnader	- 0,00	- 0,00	- 180,00
Finansinntekter	+ 40.337,00	+ 38.000,00	+ 28.349,00
Netto finansposter	<u>+ 40.337,00</u>	<u>+ 38.000,00</u>	<u>+ 28.169,00</u>
Res. etter fin.	<u>- 15.964,46</u>	<u>- 256.500,00</u>	<u>+ 95.818,50</u>

Andel fellesutgifter for 2023 har pr. mnd. vært fastsatt til henholdsvis kr 5.100 (kr 5.100) for de største seksj., og kr 4.400 (kr 4.400) for de minste seksj. (fjoråret parentes).

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for småforetak.

Inntektsføring

Inntektsføring av husleie og andre tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet.

For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Note 2 Godtgjørelse, styrehonorar med mer

	2023	2022
Honorar og godtgjørelser	90,000	110,000
Forretningsfører innberetning	30,000	30,000
Arbeidsgiveravgift	14,883	14,883
	134,883	154,883
Gjennomsnittlig antall årsverk	0	0
Utbetalt honorar		
Honorar til styret	83,000	
Honorar til forretningsfører	60,000	
Honorar til revisor inkl mva	27,250	

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v., jfr. RL § 7 - 45.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har heller ikke opprettet noen slik ordning.

Note 3 Driftsutgifter

Vedlikeholdsprosjekter

	2023	2022
Radontiltak		166,382
Vedlikehold bygningsmessige innredninger		45,385
Befaring, vedlikehold terrasser, garasjer mv		12,969
	-	224,736

Løpende vedlikehold

Serviceavtale, Norsk Brannvern AS	17,873
Serviceavtale inspeksjon, Rentokil AS	13,328
Vedlikehold defekte avtrekksvifter, peisvifter, div sjekker	165,216
Bytte callinganlegg	51,461
Bytte panelovner, fellesområder	42,639
Rep. Strømløs kurs nedre garasje	5,341
Annet mindre vedlikehold	26,693
Sum	322,551

Vaktmestertjenester/hageutv.

Vaktmestertjenester, OBOS	183,276
Containerleie, jord, bark, beplantning mv	26,330
Div. småposter	4,752
Sum	214,358

Note 4 Antall sameiere

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7 består av 42 sameiere.

B A L A N S E 2 0 2 3

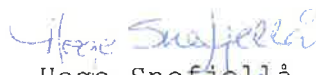
BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5/7

BALANSE FOR ÅRENE:	VIRKELIG <u>2023</u>	VIRKELIG <u>2022</u>	VIRKELIG <u>2021</u>
EIENDELER			
Innsk.DNB, Postgiro	1.782.422,25	1.500.591,37	1.467.514,71
Husl.rest./renteinn	40.108,00	49.649,00	36.340,47
F.bet.feste/IF/m.fl.	530.238,00	718.578,04	658.994,96
Sum eiendeler	<u>2.352.768,25</u>	<u>2.268.818,41</u>	<u>2.162.850,14</u>
 GJELD			
Forsk.bet. husleie	88.900,00	89.850,00	119.250,00
Styrehonorar/revisj.	122.000,00	122.000,00	90.000,00
Andre leverandører	138.906,21	38.041,91	30.492,14
Sum gjeld	<u>349.806,21</u>	<u>249.891,91</u>	<u>239.742,14</u>
 EGENKAPITAL			
Egenkapital 1.1	2.018.926,50	1.923.108,00	1.741.846,25
Under-/overskudd	- 15.964,46	+ 95.818,50	+ 181.261,75
Egenkapital 31.12	<u>2.002.962,04</u>	<u>2.018.926,50</u>	<u>1.923.108,00</u>
 Sum gjeld/egenka.	 <u>2.352.768,25</u>	 <u>2.268.818,41</u>	 <u>2.162.850,14</u>

Oslo, 6. april 2024


Bernt-Erik Wold
Styreleder


Erlend Gausen


Hege Sneffjella


Sissel Lorentzen


Sverre Tiltnes


Ove A. Løvsgaard
Forretningsfører

Til årsmøtet i Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 som viser et underskudd på kr 15 964. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

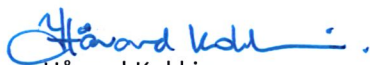
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Flisa, 2. mai 2024

Fram Revisjon AS



Håvard Kokkin

Statsautorisert revisor

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo

VEDLIKEHOLDSPLAN FO

Vedlikeholdsarbeid	2024
Ventilasjonsanlegget, utskifting avtrekksvifter	v/behov
Maling av vestvendte fasader	v/behov
Østvendte fasader (vinduer + gavlene)	
Bytte / fjerne lysarmaturer over dører inn til seksjoner	v/behov
Hovedbelysning oppganger	x
Radonmåling / oppfølging	x
Utskiftning port - dørtelefoner	x
Rørinspeksjon + mulig rørfornyning	x
Befaring terrasser (hvert 3.år)	
Ny fasade terrasser	Observeres
Befaring garasjebygget (hvert 3.år)	

OR BOLIGSAMEIET

	2025	2026	2027	2028
	v/behov	v/behov	v/behov	v/behov
	v/behov	v/behov		
	v/behov			v/behov
	v/behov			
	x			
	x			
	x			x
	Vurderes			
	x			x

Ventilasjonsanlegget i sameiet – utskifting av vifter

I forbindelse med kanalrens utført i 2019 ble det avdekket en rekke avvik i seksjonene, spesielt fra kjøkken (ref sameienytt nr.8 2019). Utskifting av vifter er planlagt i vedlikeholdsplanen med utførelse i 2020. Det er imidlertid ikke hensiktsmessig at ventilasjonsanlegget ikke er ihht forutsetningene (ref sameienytt nr.8 2019) hensiktsmessig i framtiden. Når det gjelder nye vifter uten trykkregulering er det hensiktsmessig. Vedlikeholdsplanen reflekterer nå at avtrekksvifter byttes etter hvert som de blir gamle mtp midler for å starte utskifting av vifter, f.eks en av gangen. Kostnadene er inkludert i driftsbudsjett.

Maling av vestvendte fasader

Dette har tradisjonelt vært utført ved at sameiet har kjøpt inn beis og pensel. I seksjonseiere fikk utført dette i 2021, men noen gjenstår. Innkjøp av beis og pensel er inkludert i ordinært driftsbudsjett.

Østvendte fasader (vinduer, franske balkongdører og gavler)

Noen vinduer og 'franske balkongdører' begynner å bære preg av at de er gamle. Seksjonseiere har i løpet av de senere år byttet / skiftet vinduer og balkongdører. Mot øst følger samme prinsipp og vil bli for seksjonseiers egen kostnad.

Bytte / fjerne lysarmaturer over dører inn til seksjoner

Armaturer begynner å bli slitt. Bytte av lysrør er en utfordring hos mange seksjoner. Noen oppganger er armaturene / lys fjernet i forbindelse med oppussing. Det er ansvar for beboerne i oppgangen både 'utsmykningsmessig' og kostnadsmessig. Det er fram et skifte / fjerning i løpet av kort tid. Styret vil ved hjelp av fagfolk vurderes.

Grunnbelysning oppganger

Styret har ansvaret for hovedbelysning i oppgangene og planlegger med utgangspunkt i et fortløpende. Det vil bli montert sensorlamper (bevegelses sensor) på alle oppganger. Full belysning når de aktiveres basert på bevegelse. Kostnad belastes ord

fra plan – og bygningsloven når det gjelder avtrekk fra
v dagens vifter til trykkregulerte vifter sto opprinnelig på
messig å installere trykkregulerte vifter så lenge
19). Trykkregulering kan ettermonteres dersom det finnes
og informerte styret om dette i sameienytt nr.1 2020.
de 'ryker'. Styret vurderer også sameiets økonomi fortløpende
stimat er på 55 000-, / vifte som budsjetteres og belastes ordinært

slers og seksjonseier har utført selve arbeidet. De fleste
s + pensler utgjør ca kr 10 000-, som budsjetteres og belastes

er fra 1981/1982, spesielt omrammingslister for vinduer. Mange
ngdører mot vest for egen kostnad. Utskiftning av vinduer og dører
I 2023 ble det skiftet vinduer / dører i en rekke seksjoner.

. Temporære løsninger for oppheng av forskjellig art finnes. I
av oppgangen. Oppussing av oppgang har tradisjonelt vært et
smessig. Nye regler om lysstoffrør vil etter all sannsynlighet tvinge
rdere de eksisterende armaturer mtp brannsikkerhet.

utsiftning i 3 oppganger i 2024. Resterende oppganger vurderes
'plata'. Lampene vil ha en grunnbelysning 24 timer i døgnet og gir
dinært driftsbudsjett.

Radonmåling oppfølging

Radonmåling og nødvendige tiltak ses på som et vedlikeholdsansvar for for 4 seksjoner i bygg 5 (2022). Radonmåling oppfølging vil bli utørt i 2023

Utskiftning av port – dørtelefoner

Anlegget vi har idag er fra 2003. Tilbakemelding fra noen beboere; knapp

Modeller vi har pr idag er ikke lenger i salg. Det har vært mulig å ta med vært enkle ting (lodding). Denne ordningen / 'good will' kan ikke garantere kjøpe nytt svarapparat. Port-dørtelefonanlegg i 5A sluttet å virke i 2023 og Vedlikeholdsplanen reflekterer nå at port-dørtelefoner byttes i 2024 for det ordinært driftsbudsjett.

Rørinspeksjon

42 år er gått siden byggene var nye. Rørinspeksjon har ikke vært foretatt

Rørinspeksjon tilbys av flere som gratistjeneste, men eventuelle tiltak som nå.

Ny fasade terrasser

Tilstandsrapport og anbefalinger fra befaring av terrasser og garasjebygg 'overraskende bra'. Noen små tiltak vil bli gjennomført i 2024 (det er stort

Ny befaring er anbefalt utført om 3 år dersom ingen beboere melder om så dårlig at de anbefales fjernet, kan dette medføre en tidkrevende og kostbar blomsterkassene kan bli søknadspliktig mtp endring av fasade. Når det gjelder fjerning + ny fasade med 'glass' (se mot Skøyenåsveien 9, våre naboer i av egenandel fra seksjonseierne. Styret ser også på muligheten for å bruke komposittmateriale.

styret i sameiet. Radontiltak i form av radonbrønner ble etablert 24 for å se om tiltakene er effektive.

per begynner å 'fuske', video har ustabil bilde.

apparat til leverandør og få dette reparert gratis, dersom det har
res lengre, og en må regne med vanlig timepris for reparasjon, evt
og ble byttet (m/ kamerafunksjon for alle). Pris NOK 52 000-,
e resterende oppganger i bygg 5 og bygg 7. Kostnad belastes

t i løpet av disse årene. På tide?

m anbefales etter inspeksjonen er vanskelig å kostnadsestimere

g 2022 konkluderte med at tilstanden for blomsterkassene var
t sett maling det dreier seg om).

uregelmessigheter i form av riss / sprekker. Dersom tilstanden er
kostnadskreven prosess. Hva som eventuelt skal erstatte
gjelder kostnader har styret innhentet et kostnadsestimat for
sør). Estimaten ligger på ca kr 5 millioner og vil kreve innbetaling
ngå fasadeendring; samme type blomsterkasser i betong eller

UTFØRT VEDLIKEHOLD 2015 - 2023

Vedlikeholdsarbeid	2015	2016	2017
Vedlikehold av terrassene i 5 C	Utført		
Vedlikehold av terrassene i 5 D	Utført		
Vedlikehold av terrassene i 5 A		Utført	
Vedlikehold av terrassene i 5 B		Utført	
Vedlikehold av terrassene i 7 A		Utført	
Vedlikehold av terrassene i 7 B		Utført	
Vedlikehold av terrassene i 7 C		Utført	
Rehabilitering av garasjebygget			
Tilrettelegge for lading av elbil			
Ventilasjonsanlegget, kanalrens			
Ventilasjonsanlegget, utskifting vifter v/behov			
Nytt nøkkelsystem i sameiet			
Maling av vestvendte fasader			
Østvendte fasader (vinduer + gavler)			
Asfaltering av gangveiene			
Hageutvalgets helhetsplan (2019 -2022)			
Radonmåling / Radontiltak /			
Bytte varmeovner i oppganger			
Bytte dør-port telefon			

Oslo, 18.mars 2024
Styret

2018	2019	2020	2021	2022	2023
Utført					
	Utført				
	Utført				
	5C			7C	5A
	Utført				
		Delvis	Delvis		
					Utført
		Utført			
	Utført	Utført	Utført	Slutført	
			Startet	Utført	
					Utført
					5A utført

Sameiet Skøyenåsveien 5-7

Forslag til budsjettet for 2024:

Vi foreslår å heve honoraret for styremedlemmer fra kr. 7.000 til kr. 8.000 pr. år.

Samtidig foreslår vi å øke styreleders honorar fra kr. 55.000 til kr. 60.000. pr. år.

Bakgrunnen for forslaget er at honorarene ikke er justert siden 2022.

Vi foreslår videre at honorarene justeres årlig i takt med konsumprisindeksen (justert til nærmeste hundre kroner).

Oslo 12.5.2024

Tom Grønli 7C, Øyvind Lunde 7B

B U D S J E T T 2 0 2 4

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5/7

RESULTATREGNSKAP FOR ÅRENE:	BUDSJETT <u>2024</u>	VIRKELIG <u>2023</u>	VIRKELIG <u>2022</u>
<u>Driftsinntekter:</u>			
Husleieinntekter	2.604.000,00	2.335.200,00	2.335.200,00
Parkeringsleie	19.200,00	20.150,00	9.200,00
Sum drifts.inntek.	<u>2.623.200,00</u>	<u>2.355.350,00</u>	<u>2.344.400,00</u>
<u>Driftsutgifter:</u>			
Offent.avgift.	615.000,00	516.517,86	432.860,33
Styre-/revis./årsmøte	140.000,00	124.737,70	160.293,80
Forsikring	310.000,00	273.529,00	258.614,00
Strøm fellesrom	81.200,00	78.343,88	90.205,47
Vedl.holdsprosjekter	0,00	0,00	224.735,50
Løpende vedlikehold	785.000,00	322.551,31	67.369,49
Forretningsførerhon.	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Renhold	140.000,00	128.805,00	120.516,00
Kontor-/abonnement	5.000,00	4.400,00	4.804,00
Vaktmestertjenester	250.000,00	214.358,35	199.975,95
Sosiale kostnader	15.000,00	14.883,00	14.883,00
Kabel-tv - Opennet	210.000,00	227.461,36	196.428,96
Festeavgift	450.000,00	446.064,00	446.064,00
Sum driftsutg.	<u>3.061.200,00</u>	<u>2.411.651,46</u>	<u>2.276.750,50</u>
Driftsresultat:	<u>- 438.000,00</u>	<u>- 56.301,46</u>	<u>+ 67.649,50</u>
<u>Finansinnt./-kost.</u>			
Finanskostnader	0,00	0,00	- 180,00
Finansinntekter	+ 38.000,00	+ 40.337,00	+ 28.349,00
Netto finansposter	<u>+ 38.000,00</u>	<u>+ 40.337,00</u>	<u>+ 28.169,00</u>
Res. etter fin.	<u>- 400.000,00</u>	<u>- 15.964,46</u>	<u>+ 95.818,50</u>

Andel fellesutgifter for 2024 er pr. mnd. fastsatt til henholdsvis kr 5.700 (kr 5.100) for de største seksjonene, og kr 4.900 (kr 4.400) for de minste seksjonene (fjoråret parentes)

Sameiet Skøyenåsveien 5-7

Valgkomiteens forslag til styre/tillitsvalgte for 2024:

Styreleder: Sverre Tiltnes 5C 2 år (2024-2025) Ny (tidl.styremedl.)

Styremedlemmer: Hege Snefjellå 7B 2 år (2024-2025) Gjenvalg
Erlend Gausen 5D 2 år (2024-2025) Gjenvalg
Eirik Birkeland 5A 1 år (2024) Ny
Sissel Lorentzen 7B 2 år (2023-2024) *Ikke på valg*

Valgkomite: Øyvind Lunde 7B 2 år (2024-2025) Gjenvalg
Tom Grønli 7C 2 år (2023-2024) *Ikke på valg*

26.4.2024

Valgkomiteen har bestått av: Tom Grønli og Øyvind Lunde

Ordensregler (Trivselsregler) for Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Organisasjonsnummer 914 747 236

§ 1 INNLEDNING

Disse ordensregler er hjemlet i sameiets vedtekter § 2. De vil være styrende for eventuelle saker som behandles i henhold til sameiets vedtekter § 7.

Formålet med disse regler er å skape trivsel og gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold. For å understreke den positive intensjon, omtales reglene i det følgende som ”trivselsregler”.

§ 2 STYRETS ANSVAR

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

§ 3 BRUK AV LEILIGHETEN

3.1 Generelt.

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende som får konsekvenser for andre, tas opp med naboer på forhånd.

Postkasser og utvendig ringeanlegg og navneskilt skal være i henhold til ”sameie-standard”. Unngå påklebing av informasjon. Endring av navn / skilt bestilles hos styret.

Innvendig fargevalg og utsmykning i den enkelte oppgang bestemmes og bekostes av opp-gangens beboere. Sameiet bekoster maling når dette er nødvendig.

Det er tillatt å ha husdyr som for eksempel hund og katt, men de som har husdyr må påse at dette skjer på en måte som skaper minimal sjenanse for andre. Hundeeiere må bruke og fjerne pose hvis hunden gjør fra seg på fellesareal.

Flaggstenger, henvisnings-skilter, etc. kan bare settes opp etter styrets godkjenning.

3.1.1 Støy

Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende, som får konsekvenser for andre, tas opp med naboer på forhånd.

«Spesielt støyende arbeid, f. eks. i forbindelse med rehabilitering av bad, kjøkken eller riving av peis, må gjennomføres så raskt som mulig i vanlig arbeidstid (kl. 08.00– 16.00 mandag – fredag) og varsles alle beboere i bygget i god tid, med plan for arbeidet og angivelse av antatt varighet.»

I tiden **klokken 2300 – 0700** må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av maskinverktøy, TV og musikkanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke spesielt sjenerende. Det henstilles i denne sammenheng om at maskinverktøy benyttes absolutt minst mulig på søn- og helligdager.

Musikkundervisning fordrer sameiets samtykke. Ved eventuell tillatelse tas forbehold om å tilbakekalle denne, hvis beboere protesterer og blir sjenert.

3.2 Oppvarming.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Både sommer og vinter skal varmekabel i bad alltid stå minst på.

3.3 Vann og avløp.

For hver oppgang er montert elektrisk stoppekran for de leiligheter som sogner til oppgangen. Kranen finnes i badrom i en av sokkelleilighetene, og skal være tydelig merket. Kranen betjenes fra bryter i Elskap hvor oppgangens kWh-målere står. Hver leilighet har også lokale stoppekraner. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosetter.

Det anbefales anskaffet siler til servanter og vaskekummer for å unngå tilstopping av hår og smuss. Fast tilkobling av vaskemaskin, oppvaskmaskin m.m. **skal** utføres av autorisert rørlegger. Dette for å sikre at gjeldende forskrifter imøtekommes samt at forsikring gjelder fullt ut.

Den enkelte leilighetshaver må sørge for at det er tatt nødvendige forholdsregler for å forebygge vannskader, som følge av utdatert røropplegg. Det anbefales at det benyttes et rør-i-rør- opplegg og at gamle sluk byttes ut ved renovering av bad. Dette vil kunne ha betydning for hvorvidt Sameiets forsikringselskap vurderer avkorting av skadeoppgjør og om Sameiet betaler egenandelen ved skade.

3.4 Elanlegg.

Eventuell endring av fast elopplegg skal utføres av autorisert installatør. Dette for å sikre at gjeldende forskrifter imøtekommes samt at forsikring gjelder fullt ut.

3.5 Ventilasjonsanlegg.

Hver oppgang har felles avtrekksvifter som suger brukluft ut fra kjøkken og bad. Uteluft kommer inn gjennom ventiler over vinduer i alle rom. Ventilene kan lukkes og stenges. Anleggene styres av en urbryter i hver oppgang som veksler viftehastigheten mellom 1/1 og 1/2, med 1/1 fart om morgenen og ved middagstider, og 1/2 fart resten av døgnet. I tillegg har alle peispiper egen avtrekksvifte hvor hastigheten kan reguleres med regulator i hver leilighet.

Det er klart krav i Plan- og bygningsloven at det skal være avtrekk fra alle våtrom (kjøkken, bad, toalett, vaskerom) og at ventilasjon ikke skal være til sjenanse for andre i sameiet. Det er derfor ikke anledning til å montere motoriserte komfyrvifter til eksisterende ventilasjonssystem, slik at det kommer i konflikt med fellesanleggets vifter.

Det er heller ikke anledning til å ha komfyrvifter på yttervegg og å tette igjen eksisterende avtrekk.

Når det gjelder peis/ovn er det nødvendig med tilførsel av luft fra ventiler, for at avtrekket skal virke. Ved fyring og i fyringssesongen må peisviften være igangsatt også for å unngå røk fra naboers fyring.

Forøvrig vises til 2 rundskriv av 1990 og vedlegg: *Driftsinstruks for ventilasjonsanlegg og Røykavsug peis/ovn.*

3.6 Boder.

Hver seksjon disponerer plass i 2 boder, 1 sykkelbod med direkte utgang, og 1 sportsbod.

I sykkelboden kan plasseres sykler, barnevogner og lignende. Dessuten har styret div. redskaper der. Indre sportsboder har enten gulvmerking som angir hver enkelts areal med seksjonsnummer, eller fysiske skiller. I henhold til gjeldende regler (rundskriv av 02.05.1990 og 21.01.1991) kan disponibelt areal benyttes til sesongbetont lagring, for eksempel sportsutstyr, barnevogner, bildekk, hage- og terrassemøbler, samt reiseeffekter. Lagring over lengre tid av møbler, hvitevarer o. l. er ikke tillatt. Begrenset lagring, for eksempel i forbindelse med flytting, kan avtales med de øvrige som disponerer plass i boden.

Det er ikke tillatt for den enkelte å lagre på bodenes fellesareal. Ved klage, kan styret besørge fjernet gjenstander på fellesarealet, for eiers bekostning.

Eiere som ikke ønsker å benytte tildelt plass kan "leie" denne bort til annen eier med plass i samme sportsbod. Det understrekes at dører til sportsbodene alltid skal være låst.

3.7 Sykler etc.

Sko, sykler og barnevogner m.m. skal ikke hensettes i oppgangen. Alle leiligheter disponerer plass i sykkelbod.

3.8 Belysning.

Den enkelte seksjonseier må selv vedlikeholde belysning ved egen inngangsdør. Lyspærer og – rør til trappeoppgangen og utebelysningen fåes fra sameiet.

3.9 Vedlikehold

Styret ivaretar utvendig bygningsmessig vedlikehold av bygninger og utearealer.

Tilleggs-installasjoner som ekstra terrassebelysning og markiser, og innvendig vedlikehold er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Markiseduk skal godkjennes av styret. Se vedtektenes §2.

Ønsker noen å foreta utvendig vedlikehold som maling eller beising oftere enn det som skjer etter sameiets vedlikeholdsplan, kan maling og utstyr fåes ved henvendelse til styret. Det er ikke tillatt å benytte maling og beis som ikke styret har godkjent.

Ved utskifting av vinduer og utvendige dører skal standard utvendig fargekode benyttes (Brunmalt farge RAL 8028).

§ 4 BRUK AV TERRASSEN

4.1 Klestørk etc.

Risting og lufting av tepper, sengetøy og lignende fra vinduer eller ut over balkongkant er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge hvitvasken på klessnorer på terrassen, på en slik måte at den er synlig utenfra.

4.2 Grill.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill med åpen varme på terrassen, plutting på bakkenivå eller på fellesområder rundt byggene. Elektrisk grill, eller gassgrill kan benyttes forutsatt at det vises spesiell hensynsfullhet, slik at ikke matlukt sjenerer andre i unødig grad.

4.3 Gulvbelegg.

De øverste terrasser har membran med løstliggende tremmer. Det må ikke spikres eller skrues i disse slik at membranet punkteres / skades.

Terrasser i de øvrige etasjer har polyurethanbelegg av typen StoPur EB 200. Belegget utgjør en tetting / membran som skal beskytte betongen under for vanninntrengning og tåler ikke skarpe / spisse gjenstander som kan lage rift / hull i belegget.

Flislegging på belegget er IKKE TILLATT.

4.4 Avløp.

Det er ett avløp for regnvann fra egen og overliggende terrasser. I tillegg er nå (fra 2000/2001) anordnet eget avløp fra takflatene og overløp (huller i muren) som skal hindre at vann trenger inn i egen/underliggende leilighet hvis "normalavløp" går tett.

Eier er ansvarlig for å fjerne synlige hinder som løv og jord og lignende fra egen terrasse, og rapportere unormalheter til styret.

4.5 Blomsterkasser.

Det skal ikke fylles mer jord i kassene enn at det er ca. 10 cm klaring fra jordoverflate til kant. Trær må ikke være høyere enn 60-80 cm. Beplantningene må ikke henge utover kanten så mye at de er til hinder for inspeksjon og vedlikehold. Spesielt i øverste etasje med tilbaketrukket terrasse er det viktig at beplantning ikke henger utover kanten – alt som faller herfra vil komme på terrassen under. Det må anordnes avløp som hindrer skjemmende striper, soppdannelse og avrenning ned til nabo.

4.6 Vedlikeholdsansvar for terrassene.

Den enkelte seksjonseiers ansvar for seksjonens terrasse:

1. Regelmessig rengjøring av terrasse og bod.
2. Rengjøring av sluk, det skal til enhver tid være rengjort.
3. Rydde snø og fjerne vann.
4. Beise/male alt innvendig på terrassen, unntatt taket. Sameiet skaffer riktig beis/maling.
5. Foreta enklere vedlikehold "innvendig" på terrassen.
6. Passe nøye på, og unngå enhver aktivitet som kan utsette tjærepapp (øverste etasje) eller polyurethan belegg for skade.
7. Rapportere umiddelbart til styret alle former for skader som oppstår eller oppdages.

Styrets hovedoppgaver vedr. terrassene er bl.a.:

1. Foreta alt vedlikeholdsarbeid som krever faglig utførelse, herunder vedlikehold av tjærepapp og polyurethan belegg, utbedre sprekkdannelser i mur – gesims og blomsterkasser.
2. Sørge for at murforblendingen er forsvarlig vedlikeholdt.
3. Gjennomføre tiltak som sikrer at det ikke skjer vannlekkasjer/vannskader på eller fra terrassene.
4. Maling av terrasser og blomsterkasser utvendig, inklusiv terrassenes tak.

4.7 Inspeksjon.

I henhold til vedtektenes § 6 vil styret 2 ganger pr. år sørge for inspeksjon av den enkelte terrasse.

§ 5 OMINNREDNINGSARBEIDER ETC.

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av styret på forhånd. VVS- og el-arbeider skal utføres av autorisert fagmann.

§ 6 SØPPEL.

Søppelkassene er beregnet på vanlig husholdningsavfall som på forhånd er emballert i poser. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelkassene, og det må påseses at lokkene alltid er lukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene. Annet avfall enn husholdningsavfall, som for eksempel juletrær og emballasje til møbler og hvitevarer,

må den enkelte selv besørge bortkjørt. Papp og papir plasseres i egne kasser. Er kassene fulle legges papiret i søppelkasse, når det er plass. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig, eller lett knuselig avfall i kassene.

I forbindelse med større oppussingsarbeider skal styret kontaktes om plassering av avfallscontainer, eller avfallssekker. Sekkene skal fjernes minst en gang pr. uke, container når den er full, eller arbeidet avsluttet.

Det er ikke tillatt å bruke søppelbodene, eller bodenes tak, som lekeplass.

§ 7 PARKERING.

Hver leilighet er tildelt 1 garasjeplass for 1 personbil der eieren plikter å holde orden. Det er anledning til å bruke plassen til tilhenger med mål som ikke hindrer adkomst for naboplasser. Det henstilles til bileier å benytte tildelt garasjeplass – ikke sett bilen på gjesteparkering annet enn for korte opphold. Garasjeplassen skal ikke brukes til reparasjoner, vask, eller lignende, eller tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander (herunder bildekk). Dersom en sameier ønsker det, kan utleie tillates etter samråd med styret. Styret følger da den regel at interesserte innen sameiet har fortrinnsrett.

Seksjonseierne og deres gjester kan, for kortere tid, benytte oppmerkede parkeringsplasser på garasjetak og fellesareal. Ved lenger opphold her bør kontakinformasjon legges i bilvinduet. Campingvogn, tilhenger og lignende kan ikke parkeres på disse plasser mer enn 1 døgn, uten forutgående avtale med styret. Sameiet v/styret kan leie ut et begrenset antall av disse plasser til seksjonseiere.

Parkering foran inngangspartiene er ikke tillatt. Kun midlertidig stans for av- og pålasting er tillatt. Dette er angitt ved skilt ved innkjøring. For øvrig er bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene ikke tillatt. Det er viktig at dette respekteres, bl.a. for å sikre adkomst for ambulanse og brannbil.

§ 8 RENHOLD

Sameiet sørger for ukentlig renhold i oppgangene.

Ved ekstrabelastning (hundehold, flytting, håndverkere) skal den ansvarlige sørge for ekstra renhold, om nødvendig hver dag.

Så langt har sameiet avstått fra kostbare, faste vaktmestertjenester – det er velvillige styremedlemmer / beboere som ordner det meste. Samtlige beboere forventes derfor å vise et kollektivt "trivselsansvar" ved å fjerne papiravfall etc. som de finner på fellesarealene.

Forsøpling, som for eksempel kasting av sigarettstumper, papir og lignende i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.

§ 9 FELLESAREAL

Styret er ansvarlig for at nødvendige tjenester for vedlikehold av fellesarealer avtales, herunder gressklipping og beplantning av busker og trær. Detaljplanlegging er delegert til et eget hageutvalg og utføres på dugnad. Den enkelte eier må gjerne, i samråd med

Øvrige beboere i oppgangen, lokalt lage blomsterbed og liknende utenfor inngangspartiet. På terrassesiden må det imidlertid ikke foretas beplantning som er til hinder for generelt vedlikehold av fellesarealer, og en bør tilstrebe et enhetlig inntrykk for den enkelte blokks forside. Det presiseres at alt grøntområde utenfor byggets yttervegger er fellesområde og at all beplantning på dette området må godkjennes av Sameiets styre.

§ 10 GYLDIGHET

| Disse trivselsregler gjelder fra 14. september 2021.

VEDLEGG

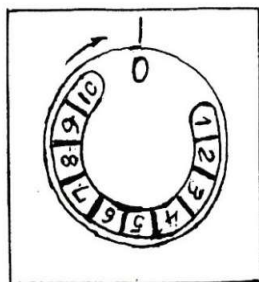
1. Røkavsug peis/ovner

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

RUNDSKRIV TIL SEKSJONSEIERNE.

RØYKAVSUG PEIS/OVNER.

Rettleiing for innstilling av omdreiningstall thyristor-regulator (regulator for peis).



Pilen og tallene unntatt 0 - står ikke på regulatorknappen.

1. Drei knappen i pilens retning. Så snart lampen lyser rødt (10), starter viften på taket og løper med maks. turtall. Det er også maks. avsug, likeså maks støy fra viften.
2. Når knappen dreies videre, senkes turtallet, avsug og støyen fra viften. Hvor meget turtallet bør senkes - for fremdeles å ha svak trekk til å motvirke eventuell røyk/røyklukt fra pipe og trekk ved fyring ovn/peis - er helt avhengig av tilluft gjennom ventiler over vinduer, ventil under peis samt lavt eller høyt turtall for ventilasjonsviften for kjøkken, vaskerom, bad/W.C. og innstilling av ventilasjonsventiler der.

Med alle ventiler over vinduer åpne og ventilasjonsventiler (bad/W.C., kjøkken) innstilt som ved innflytningen, og når ventilasjonsviften går med lavt turtall, bør regulator for røkavsug ikke stilles lavere enn 4-5, dvs. at 0 på knappen står rett ned (som 6 på urskiven).
3. Hvorvidt en har trekk i pipe, kan enkelt kontrolleres ved å holde en brennende fyrstikk foran trekkhullet for ovn (lukket peisspjeld) eller lukket peisinnsets.
4. Dersom pæren ikke lyser når regulator står på, er enten sikring i regulator eller sikring for lys i stue gått, eventuelt pæren i regulator.
5. Om natten bør viften for røkavsug - for å gi minst mulig støy - ikke stilles på høyere turtall enn nødvendig.
6. Strøm for viften til røkavsug belaster nå din egen måler.

Formannen kan eventuelt være behjelpelig med ytterligere opplysninger hvis nødvendig.

Oslo, 16.10.90

STYRET

Dette rundskriv er kopiert på nytt i februar 2006.
Styret

2. Ventilasjonsanlegget.

Det er montert mekanisk avtrekk i alle leiligheter. Luften blir trukket fra våt-rom gjennom kanaler som er innstøpt i vegger og ut over tak via en takvifte.

Det er en felles vifte for hver oppgang. I kjøkken er det montert en volum-hette med spjeld. I alle våt-rom er det montert kontroll-ventiler. For at ventilasjonsanlegget skal fungere tilfredsstillende, er man avhengig av at disse er åpne.

Det er derfor viktig at leieboerne ikke selv justerer på ventilene, da dette vil få konsekvenser for de andre leiligheter som er tilknyttet samme vifte.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at når ventiler har regulerings-snor, skal ventilen åpnes helt, slik at stopperingen på snora stopper i ventilen for å oppnå innjustert luftmengde.

Ventilasjonsanlegget er dimensjonert etter bygningsmyndighetens min.-krav, det vil si:

60 m ³ /h	for	bad
80 "	"	vaskerom/tørkeskap
80 "	"	kjøkken
40 "	"	WC

Alle ventiler er innjustert etter disse luftmengdene.

Avtrekksviftene har to hastigheter og blir styrt av en urbryter. 1/1 hastighet tilsvarer minimumskravene og 1/2 hastighet ca. 1/3. (ca. 80 m³/h.)

Urbryterne er innstilt på 1/1 hastighet fra kl. 6.30 - 8.30 og fra kl. 15.00 til 19.00.

For at ventilasjonsanlegget skal fungere, må tilsvarende luftmengde tilføres, hvilket må skje gjennom de ventiler som er montert i vinduskarmene. Det er derfor viktig at beboerne alltid har disse ventiler åpne. Man får da hele leiligheten ventilert ved at luften trekkes fra ventiler i vinduskarmene via luftespalter mellom dør og terskel i rommene og videre til ventil i våt-rom og kjøkken.

Etttersom ca. 80 - 260 m³ luft trekkes ut pr. time, må denne luftmengde tilføres leiligheten. Er ventiler i vinduskarmer stengt, må luften tas fra et annet sted, f.eks. fra ventil som er plassert på peis eller direkte fra peispipeen. Tilførsel av luft fra annet sted er ikke mulig på annen måte enn å åpne et vindu eller en dør. Skal dessuten peisen benyttes, bruker den ca. 300 m³ luft pr. time i tillegg og da må ventil som er plassert på peis åpnes helt.

Hvis ikke ovennevnte punkter blir oppfylt, kan ikke noen peis/ovn fungere tilfredsstillende.

{ Har noen av beboerne sine ventiler stengt, slik at det blir undertrykk i leiligheten samtidig som naboen fyrer i sin peis/ovn, vil dette kunne medføre at den luftmengde som må komme inn i leiligheten tas gjennom pipen og da vil også røyk fra naboen kunne trekkes ned i leiligheten.

Som tidligere nevnt i dette sammenheng, kan en vifte på pipe-toppen forbedre bruken av ovn/peis.

Vedtekter

for Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Organisasjonsnummer 914 747 236

§1 Generelt

Bebyggelse på Skøyenåsveien 5-7, gnr. 144, bnr. 1019 i Oslo er delt opp i 42 seksjoner. Tomten er festet ved festekontrakt av 23.april 1980 og frembortfestet til de enkelte seksjonseiere. Den til enhver tid gjeldende "Lov om eierseksjoner - Eierseksjonsloven", gjelder for sameiet.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter for sameierne, og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtagelsesavtale vedrørende seksjonen.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen *Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7*.

§2 Fysisk råderett

Sameiets seksjoner forutsettes brukt kun til boligformål. Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det må søkes årsmøtet dersom det skal foretas ombygging eller annen tilrettelegging, som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjonen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordens- og trivselsregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

I en eierseksjon der det skal utføres reparasjons- og vedlikeholdsarbeid som forutsetter eller krever autoriserte håndverkere, plikter seksjonseier alltid å benytte firma med relevant autorisasjon.

Dokumentasjon av utført arbeid og ansvarlig utøver skal alltid foreligge og fremvises for sameiets styre på dets anmodning.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen. Slikt vedtak kan bare fattes når det ikke, i nevneverdig grad, endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

Erverver av seksjon, og leietager av bruksenhet, må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Ved korttidsutleie av hele boligseksjonen er utleieperioden begrenset til 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Typiske fellesutgifter er festeavgift, kommunale avgifter, felles strøm og renhold, redskaper og maskiner, samt alt ytre vedlikehold av bygninger, inklusive terrasser og hageanlegg.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Til dekning av de omkostninger som er nevnt i første ledd, betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis den første i hver måned etter fastsettelse av styret og fordeling i henhold til sameierbrøken. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinkelse kan vanlige morarenter, beregnet fra forfall, innkreves. Sameiet har panterrett i den enkelte seksjon som sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Sameiets bygninger er fullverdiforsikret. Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike og kan skifte forsikringsselskap dersom dette ansees fordelaktig. Ved eventuell skade i den enkelte seksjon har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Seksjonseier svarer selv for en eventuell avkortning i utbetalingen dersom skaden skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side. Styret kan vurdere om eventuell egenandel i forsikringsoppgjøret skal dekkes av sameiet. Seksjonseier må selv besørge innboforsikring.

§ 5 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser, og innad seg imellom, er den enkelte sameier

ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 Ettersyn m.v.

Den enkelte seksjonseier plikter å la den sameiet utpeker få tilgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Eventuelle inngrep må utføres med et minimum av ulempe for berørte seksjonseiere.

§ 7 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 01.01.1998 har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen undertegnes av møteleder og to valgte representanter fra seksjonseierne, og kopier distribueres til samtlige

seksjonseiere kort tid etter årsmøtet.

§ 9 Innkalling til årsmøter

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering, med valg av referent og 1 seksjonseier fra hver av blokkene 5 og 7 til å undertegne referatet sammen med møteleder.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller annen endring av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning av samtlige eiere.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen

§ 11 Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig særinteresse i saken.

§ 12 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Styret kan selv velge en nestleder blant styremedlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. For å unngå samtidig utskifting av alle styremedlemmer og varamenn kan noen velges for et år.

Tjenestetiden starter umiddelbart etter at tillitsmenn er valgt.

§ 13 Innkalling til sameiets styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minimum to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 14 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15 Styrets kompetanse m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styremedlemmer er beskyttet ved styreansvarsforsikring.

§ 16 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av autorisert revisor valgt på årsmøtet.

§ 18 Tvistemål i eierseksjonsforhold

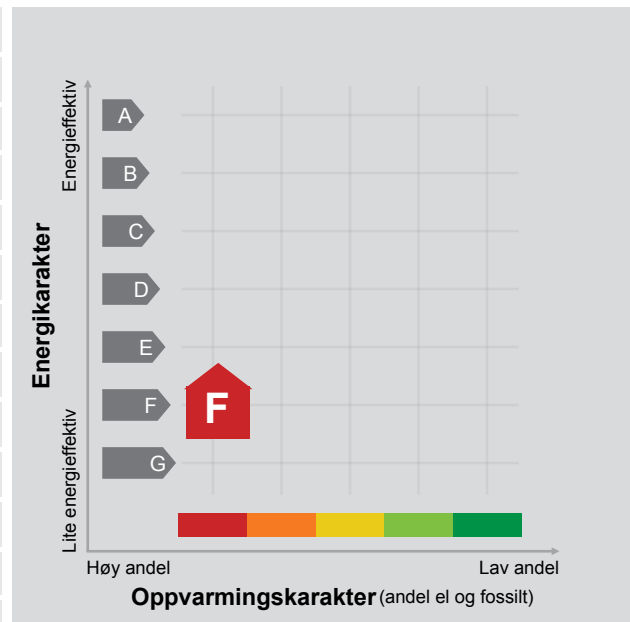
Twister i sameiet som skal løses av en domstol, må bringes inn for Oslo forliksråd eller Oslo tingrett.

§ 19 Vedtektenes gyldighet

Disse vedtekter, revisjon 5, trer i kraft fra 14.september 2021 etter å ha blitt vedtatt på sameiets årsmøte 31.august 2021.

ENERGIATTEST

Adresse	Skøyenåsveien 5C
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1019
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80851480
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	3150a4df-74ac-432a-a829-3cf151b207f9
Dato	15.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skøyenåsveien 5C
Postnummer: 0686
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 15.05.2024 16:04:59
Energimerkenummer: 3150a4df-74ac-432a-a829-3cf151b207f9

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 144
Bruksnummer: 1019
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80851480

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/1019 Skøyenåsveien 5 - 7	Journalnr.	83/2574
Arbeidets og bygningens art	Gjerde	Innlevert	5.7.83
Byggherre	Bolig-Selskapet Skøyenåsveien 5-7 v/Jens J. Langballe, Skøyenåsveien 5 A, Oslo 6		
Anmelder	Jens J. Langballe, Skøyenåsveien 5 A, Oslo 6		

OHO/MK

Oslo, den **5. august 1983**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 2.8.83 på kartet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input type="checkbox"/> B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | <input type="checkbox"/> H. |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra veivesenet til byggingkontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I. |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | <input type="checkbox"/> J. |
| <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | <input type="checkbox"/> K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Jens J. Langballe
Skøyenåsveien 5 A

13. oktober 1983

OSLO 6

Overark. Hanche-Olsen

OHO/MK 83/2574

Gnr.144, bnr.1019, Skøyenåsveien 5 - 7.

Gjerde.

Byggherre: Bolig-Sameiet Skøyenåsveien 5-7 v/Jens J. Langballe.

Vedrørende Deres brev av 3.10.83.

Man vil ikke motsette seg at gjerdet flyttes 1,5 m som nevnt i Deres brev.

Bygningssjefen finner derfor i samsvar med bygningslovens § 7 å kunne gi midlertidig dispensasjon for plassering av gjerdet 1,5 m utenfor kant regulert vei.

Straks det blir krevet, må eieren fjerne eller endre gjerdets plassering uten utgift for kommunen.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
Fung. sjefark.

Odd Hanche-Olsen

Arbeidets art

Arbeidssted Skøyenåsveien 5-7	Matr.nr. Gnr.144, bnr.1019	J.nr. 83/2674
----------------------------------	-------------------------------	------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7
v/Jens J. Langballe
Skøyenåsveien 5 A
OSLO 6

Thomas Aspelien
Haakon Tveters vei 8
OSLO 6

aal

Dato

22. Februar 1984

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidssted	A	Journalnr.	Tegn. nr.
144/1019 blokk	Skøyenåsveien	79/901	1-2-3-4-5-6-7-
Arbeids art		Innlevert	
Boligblokk		20.3.79	
Bygningens art			
Byggherre	Skøyenåsen Byggeselskap A/S		
	v/h.r.advokat Erling M. Torkildsen, Grensen 3, Oslo 1		
Anmelder	Blakstad og Munthe-Kaas arkitektkontor, Stortingsgt.28, Oslo 1		

Oslo den, 27. juni 1979

OHO/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 28.5.79 på situasjonsplanen brev av 28.12.78, samt uttalelse av 29.5.79 fra byplankontoret, 7.6.79 fra helserådet og 14.6.79 fra brannvesenet.

De stilte betingelser må følges.

Byplansjefen har 28.12.78 gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 for bebyggelse i 2 etasjer og 2 underetasjer med utnyttelsesgrad 0,36.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap.47.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Adgang til sportsboder forutsettes å være felles for alle leilighetene.

Lydisolasjon må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap.53:3.

Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkingen.

Vinduene må være utført slik at de kan pusses farefritt og redegjørelse må sendes inn.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69).

Forstøtningsmur må byggemeldes som egen sak.

Garasje må anmeldes særskilt.

Rekkverk/brystning på terrassen må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2. Dette innebærer at blomsterkasse som vist i 2.etasje ikke kan godkjennes som eneste forskriftsmessig rekkverk.

Balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap.44:22 og 23.

Arbeidssted 144/1019 blokk A Skøyenåsveien	Journalnr. 79/901	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-
---	----------------------	-----------------------------

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> H. Utomhusplan være innsendt og godkjent. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I. |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | <input type="checkbox"/> J. |
| <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | <input type="checkbox"/> K. |
| <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | <input type="checkbox"/> L. |

80/1561

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

A. Gjerstad.
Dem.

Odd Hanche-Olsen

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføring og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til boligoppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Blakstad og Munthe-Kaas
arkitektkontor
Stortingsgata 28
OSLO 1

24. mars 1981

Overarkitekt Hanche-Olsen

OHO/RJ 79/901

Gnr.144, bnr.1019 blokk A Skøyenåsen
Boligblokk
Byggherre: Skøyenåsen Byggeselskap

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.8-9-10 samt brev
av 10.3.81 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.4-5-6- utgår og
må makuleres.

Oslo bygningskontroll

O. Hanche-Olsen

Blakstad og Munthe-Kaas
arkitektkontor
Stortingsgata 28
OSLO 1

4. november 1981

Overarkitekt Hanche-Olsen

OHO/RJ 79/901

Gnr.144, bnr.1019 blokk A Skøyenåsveien
Boligblokk
Byggherre: Skøyenåsen Byggeselskap.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.11-12-13-15-16-17-
samt brev av 21.10.81 approberes under henvisning til tidligere
approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1-2-3-7-9-10 utgår
og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

O. Hanche-Olsen



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19^{III} 0560 OSLO 5 · ~~XXXX~~ 662020

AS/lw

Oslo, den 18.10.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 79/901

Gnr.144, bnr.1019, Skøyenåsveien 5 A, B, C, D.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

17.10.91

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Skøyenåsen Byggeselskap AS, v/h.r.adv. E.M. Torkildsen,

Byggemelder

Peder Klaussens gate 7, 0165 Oslo.

Blkastad og Munthe-Kaas Ark.kont., Stortingsgata 28, 0161 Oslo.

Ansvarshavende

Tømrerm. Torstein Haugen, Kittel Nielsens vei 65, 1163 Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
fung. Overingeniør

A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Boligsameiet Skøyenåsvn 5-7, OSLO



Praktisk informasjon til sameiere

Utdrag fra Vedtekter og Trivselsregler.

Rev. 5 - Oktober 2023

Velkommen til Sameiet

Velkommen til Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo. Sameiet består av de to terrasseblokkene 5 og 7, med 4 oppganger og 24 leiligheter i nr. 5 og 3 oppganger og 18 leiligheter i nr. 7. Byggene, som står på bygslet grunn, ble ferdigstillet og innflyttet i 1981.

Sameiet ble etablert i 1981 med Styret som utøvende organ og Årsmøtet som øverste besluttsende organ.

Samarbeidet mellom Årsmøtet, Styret og de enkelte sameiere/beboere har utviklet seg siden etablering av Sameiet. En har funnet en god måte å løse praktiske forhold på, og har samarbeidet godt med å ta vare på bygg og eiendom. Gjennom denne orienteringen ønsker vi å videreformidle vår praksis og erfaring til nye sameiere, slik at disse raskt finner seg til rette i vårt gode naboskap.

Kontaktpersoner i Sameiet

Sameiets styre:

Bernt-Erik Wold, styreleder, 5B, mobil: 901 14 726.

Erlend Gausen, 5D, mobil 95207374.

Sissel Lorentzen, 7B, mobil: 930 36 253.

Hege Snefjellå, 7B, mobil 992 90 887.

Sverre Tiltnes, 5C, mobil 907 58 867

Elektronisk post til Styret (e-post): styret@skvn5-7.no

Forretningsfører:

Ove Arild Løfsgaard, Tlf.: 62 58 55 36, mobil: 917 94 555.

Elektronisk post til forretningsfører (e-post): regnskap@skvn5-7.no

Sameiets vedtekter og trivselsregler

Sameiet vedtekter er vedtatt av Årsmøtet. Pr. i dag gjelder revisjon 6 – 14.september 2021 av vedtektene. Endringer til vedtektene godkjennes av Årsmøtet.

Ordensregler, vi kaller dem trivselsregler, er retningslinjer om en rekke praktiske forhold. Disse ble sist vedtatt av Årsmøtet 31.august 2012 (Trivselsregler revisjon 6 pr. 14.september 2021).

Det er viktig og nødvendig at alle er kjent med siste versjon av disse dokumentene.

Sameienytt

Sameiet har en egen «avis»: Sameienytt, som redigeres av styreleder og utgis ved behov. Sameienytt inneholder praktisk informasjon og distribueres til alle beboere, enten via e-post eller i postkassen.

Beboerlister

Det er utarbeidet egen beboerliste med navn, telefon og eventuelt e-postadresser, som distribueres til beboerne. Styreleder ajourfører listen ved kjøp og salg av leiligheter.

Leverandører av service og arbeid

Sameiet benytter ulike aktører, som det er nyttig å kjenne til, siden de kan påtreffes på oppdrag i Sameiet:


- **Oslo Byggentreprenør AS** er vår samarbeidspartner for vedlikeholdstjenester.
- **Norsk Brannvern AS** foretar årlig kontroll av brannsikkerheten i våre bygg. Firmaet kontrollerer i første rekke brannslukningsutstyr og røkvarslere.
- **Nassau-Norport AS**, utfører regelmessig service på garasjeportene.
- **Oppsal Vaktmestersentral** sørger for snømåking, klipping av gress og hekker (2 ganger pr. år). Månedlig kontroll av fellesområder.
- **Trappevask Service AS** sørger for trappevask.
- **Fjordkraft AS** er strømleverandør for Sameiets fellesarealer (garasje, trappeoppganger, utebelysning og elbil lading). (ikke for den enkelte sameier)
- **OBOS OpenNet** er leverandør av TV-signaler via fibernett (1000/1000 Mbit/s) f.o.m. 1.7.2023. Dette inkluderer ett fibermodem og tre rutere i trådløst nett. Vår referanse: Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7. Sameierne har egen hjemmeside hos Obos OpenNet: <https://minside.obosopennet.no/logg-inn/> med mobilnr som nøkkelinformasjon (bruker-id). Adgangskode sendes til dette mobilnr.
- **RiksTV Favoritter** (12 TV-kanaler) er inkludert i sameieavtalen med OBOS OpenNet. Dette inkluderer en strømmeboks med tilhørende fjernkontroll. Sameierne har egen hjemmeside hos RiksTV: <https://minside.rikstv.no/> med mobilnr som nøkkelinformasjon (bruker-id). Eget passord må lages. Fra denne siden kan en se RiksTV på nettet (alternativt: <https://play.rikstv.no/tv/>). Egen App kalt Rikstv er også tilgjengelig.
- **If Forsikring** er Sameiets forsikringsselskap. Avtalenummer SP598346.8.1.
- **Elektro Nettverk Service AS** er ansvarlig for elbil ladestasjoner i garasjen (Zaptec). Kontakt: Martin Ekstrøm +47 48 24 63 40 martin.ekstrom@elektronettverk.no
- **Katodisk beskyttelse v/ Protector** (mot betongkorrosjon); Kontakt: Christian Solum Hermansen +47 92 69 54 06 christian.solum.hermansen@protector.no
- **Låsteknikk AS** har levert nøkkelssystemet og utfører reparasjoner / utskiftninger av dette. Ved behov for ekstra nøkler kan disse bestilles hos sameiets forretningsfører.

Den enkelte sameier står fritt i å velge leverandører til intern rehabilitering og vedlikehold. Det er imidlertid et ufravikelig krav at alt håndverksmessig arbeide på våtrom, VVS arbeid og arbeid på elektriske installasjoner må utføres av firma autorisert for dette og at attest kan framlegges.

Sameiet har ikke egen vaktmester, men Styret sørger for innkjøp av nødvendig utstyr til vedlikehold av fellesområdene (eks. beis og maling), nøkler, fjernkontroll garasje, maskiner og utstyr. Enkeltpersoner i Sameiet kan i perioder påta seg spesielle vedlikeholdsoppgaver.

Orden i fellesarealer ute og inne

Vi er alle tjent med at det er pent, ryddig og sikkert i og rundt byggene. Vi oppfordrer alle til å bidra til dette, spesielt i forbindelse med egne byggearbeider og flytting. Oppganger og dører må beskyttes spesielt i denne forbindelse, slik at det ikke oppstår skader. Håndverkere må oppfordres til å følge disse retningslinjene og sørge for at bygningsmaterialer og rester fjernes fortløpende. Det må avtales med Styret hvis dette må fravikes.

 Det er viktig å merke seg at oppgangene er rømningsveier og må holdes frie til enhver tid.

Dugnad og vedlikehold av grøntområdene

Sameiets styre er ansvarlig for planlegging av større arbeider på Sameiets grøntområde, samt innkjøp av jord, bark og planter. Selve arbeidet utføres på dugnad. Det fastsettes hvert år to dugnadsdager, en på våren og en på høsten. Dersom en ikke kan delta på dugnadsdagene, kan en utføre dugnad på andre dager enn de oppgitte. Det utføres mye fint dugnadsarbeid av beboerne, mange har «grønne fingre».

Krukkene som står utenfor den enkelte oppgang, beplantes og stelles av oppgangens beboere, ev. etter en rullerende plan. Innkjøp av planter dekkes av Sameiet.

Utstyr og redskap

Det er innkjøpt forskjellig redskap, som raker, spader, hakker, motordrevet hekksaks, gressklipper, høytrykksspyler, slangevogner mm. Materiellet står i søppelboder og sportsboder, og er til disposisjon for den enkelte sameier. Ta kontakt med Styret hvis du har spørsmål om dette.

Stengekraner for vann

Det finnes tre typer stengekraner for vann:

- Det er en stengekran inne i hver leilighet. Tilgang til og vedlikehold av denne er den enkelte sameiers ansvar.
- Det er en felles stoppeventil for hver oppgang som finnes i en av seksjonene i underetasjen på bad/vaskerom. Ventilen kan betjenes manuelt fra seksjonen, men for ikke å forstyrre beboer ved behov for stenging, kan denne betjenes elektrisk vha. bryter i målerskapet (åpen / lukket). Stoppeventilen i sokkelleiligheten må likevel være tilgjengelig for Sameiet og rørlegger ved behov for vedlikehold, og må derfor ikke bygges inn eller gjøres utilgjengelig.

Oppslag på innsiden av dør målerskap angir seksjon hvor elektrisk operert stoppeventil er montert.

- Det er en hovedstengekran utvendig for hvert bygg. Kranen finnes i bakken på nordsiden av hver bygning. Den skal kun betjenes av autorisert rørlegger.

Støyende aktiviteter

Husk å melde fra til naboer (oppslag i oppgangene) om fester og støyende arbeider. Ved støyende arbeider, må Trivselsreglene § 3.1.1 følges og arbeidet gjennomføres så raskt som mulig i vanlig arbeidstid (kl. 08.00– 16.00 mandag – fredag). Langvarig vedlikeholdsarbeider må varsles alle beboere i bygget i god tid, med plan for arbeidet og angivelse av antatt varighet.

Fasader, vinduer, balkongdører og inngangsdører

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på utvendige fasader, vinduer, balkong- og inngangsdører uten Sameiets samtykke. Beslutninger om endringer gjøres på Årsmøtet. Alt treverk, inkludert dører og listverk, skal være brunbeiset (Sameiet skaffer beis):

- Vegger: 0609 BRUN
- Vinduslister: 0676 TJÆREBRUN
- Ved utskifting/vedlikehold av vinduer og utvendige dører skal standard utvendig maling med fargekode RAL 8028 Brun benyttes.
- Ved utskifting av vinduer med utvendig aluminiumskledning skal fagekode RAL 8019 Grey Brown med glans 30 benyttes.

Konstruksjonen betong/tegl

Det skal ikke gjøres inngrep i bærekonstruksjonen eller brannskiller uten godkjenning. Ved slike inngrep må byggeteknisk rådgiver kontaktes for kontroll, og det skal godkjennes av Styret. Inngrep i brannskiller og bærekonstruksjoner er pr. definisjon meldepliktige arbeider til kommunen.

Terrasser

For å begrense betongkorrosjon er katodisk beskyttelse innført på terrasser (og i garasjebygget). Ved behov for boring ifbm oppheng av markiser, lamper og annet utstyr på terrasser ta kontakt med Styret, slik at det ikke bores i området der katodisk beskyttelse er montert.

De øverste terrasser har membran med løstliggende tremmer. Det må ikke spikres eller skrues i disse slik at membranen punkteres / skades.

Terrasser i de øvrige etasjer har polyurethanbelegg av typen StoPur EB 200. Belegget utgjør en tetting / membran som skal beskytte betongen under for

vanninntrengning og tåler ikke skarpe / spisse gjenstander som kan lage rift / hull i belegget.

Flislegging på belegget er **IKKE TILLATT**.

Ventilasjon

Det er et sentralt avtrekksanlegg for hver oppgang med vifte på taket. Sameiet er ansvarlig for drift av viften, som styres av tidsur. Anlegget ble kontrollert og rensset høsten 2019.

For at ventilasjonen skal virke tilfredsstillende for alle, er det en forutsetning at:

- alle ventiler over vinduer må være åpne for å hindre undertrykk som fører til luft i leiligheten,
- det skal være avtrekk fra kjøkken og våtrom direkte til ventilasjonssjakt, og ventilene skal ikke tettes igjen,
- det er ikke tillatt å installere egen kjøkkenvifte som kobles til ventilasjonssjakten, det skal kun benyttes såkalte volumhetter,
- det er ikke tillatt å installere egen kjøkkenvifte med avtrekk direkte på yttervegg.

Merk at det er egne, separate vifter på hvert pipeløp. Disse styres med bryter i hver leilighet. Viftene bør stå på i hele fyringssesongen, for å unngå røk inn i leiligheten.

Markiser

Markiser er med på å gi fasadeuttrykket et felles preg. Opprinnelige krav til farger og design er myket opp, men fortsatt gjelder regler som medfører at Styret må godkjenne farge og mønstre ved skifte av markise (se Trivselsreglene § 3.9).

El-anlegg

Eventuelle feil ved felles el-anlegg (opp ganger, boder m.v.) rapporteres til Styret, som sørger for utbedring.

Den enkelte sameier har ansvar for el-anlegg i sin egen leilighet. Alle arbeider skal utføres av autorisert elektroinstallatør, som skal levere «Samsvarserklæring» på utført elektroarbeid.

Vann og avløp

Vann og avløpsledninger er Sameiets eiendom:

- for vann fram til stoppekran inne i leiligheten,
- for avløp fra sluk og sanitær/kjøkkeninstallasjon.

Det skal ikke gjøres inngrep på Sameiets røranlegg uten Styrets skriftlige godkjenning. Omgjøring av vann og avløpsanlegg skal kun utføres av autorisert rørleggerfirma.

Dokumentasjon på utført arbeid må kunne framlegges for Styret.

Meld fra ved feil, skader eller uregelmessigheter

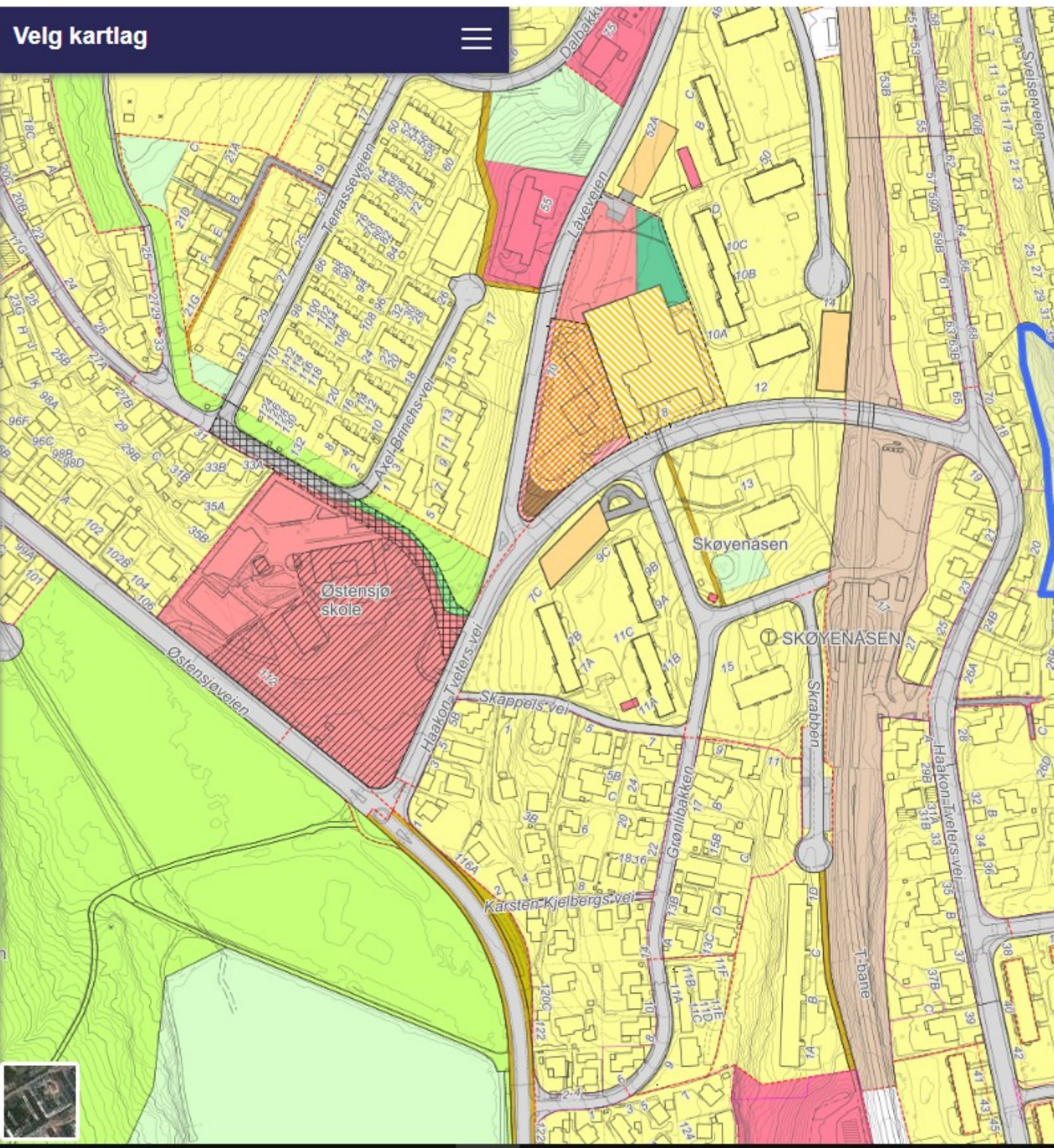
Oppdager du feil, skader eller tilsvarende uregelmessigheter som har betydning for flere i Sameiet, er det viktig at du melder dette til Styret så snart som mulig til e-post styret@skvn5-7.no.

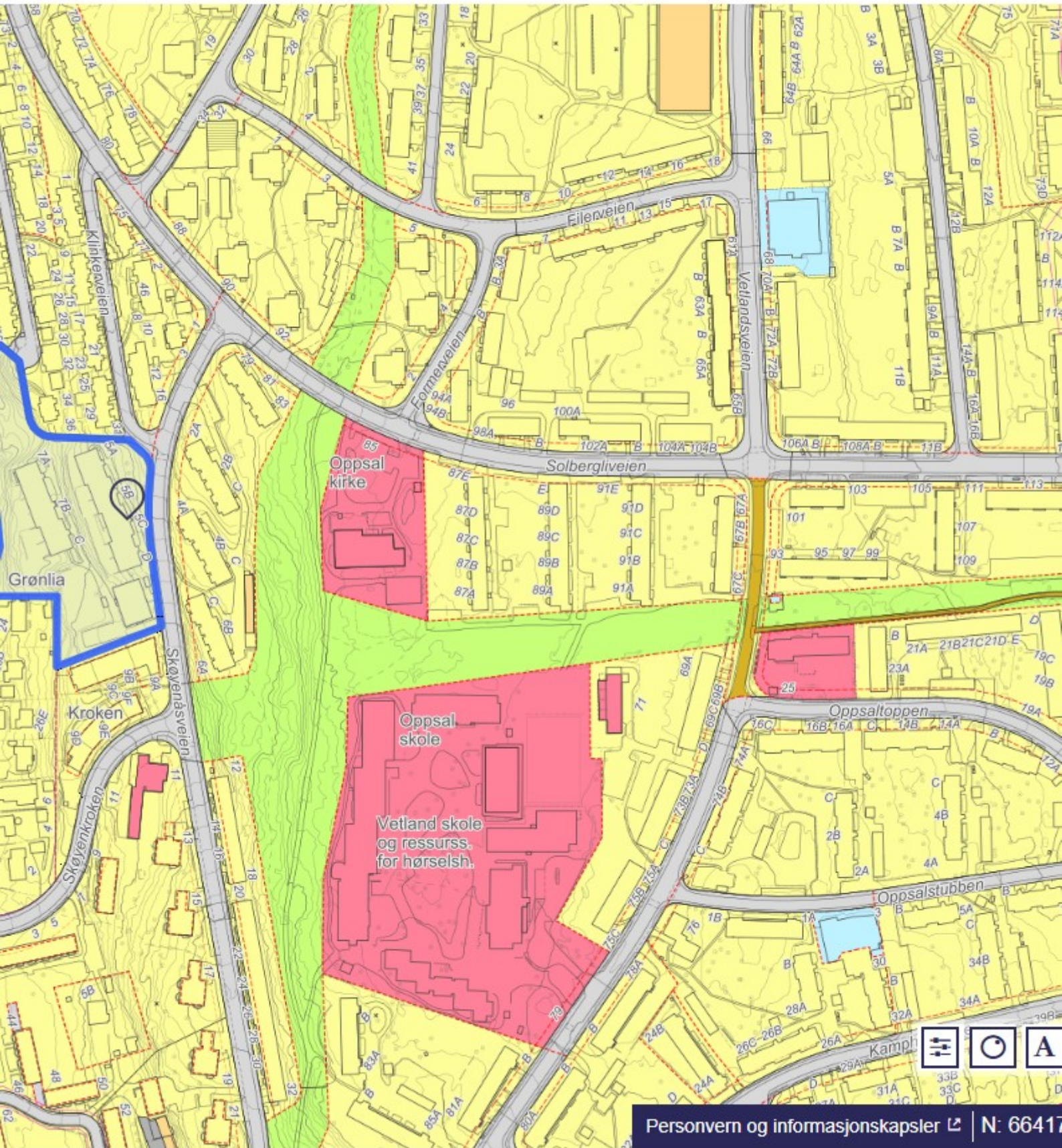
Denne orienteringen er veiledende og generell, og er ment som et supplement til Vedtekter og Trivselsregler. Er det noe som er uklart eller krever nærmere forklaring, er det bare å kontakte Styret i Sameiet.


Styret, oktober 2023



Velg kartlag





Del 

Om tjenesten 



     **m²**   

780, Ø: 602228 | 100 m | ©Oslo PBE

11:25
15.05.2024



74553

Endret regulerings- og bebyggelsesplan for del av Skøyenåsen, gnr.144 bnr.989, Felt N og 15, Aker Mekaniske Verksteds Bolig- bebyggelse.

74553 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [195303338](#)

Vedtaksdato: 15.12.1953

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo

S-2335

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.144, bnr.1019 og del av bnr.989 til byggeområde for parkeringshus og til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 24.07.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197801393](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: se Disp.Vedt.28.12.1978 Ark.144/1019

Knytning(er) mot andre planer: V281278

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 144, BNR. 1019 OG DEL AV BNR. 989 TIL BYGGEOMRÅDE FOR PARKERINGSBUS OG TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Innenfor arealet regulert til byggeområde for boliger tillates det bygget rekkehus i 3 etasjer inklusive underetasje (r). Utnyttelsesgraden skal ikke være større enn 0,35.
- § 3. Biloppstillingsplasser i samsvar med parkeringsnormene for Oslos ytre sone skal opparbeides på egen grunn, og i tilknytning til regulert avkjørsel på søndre del av boligtomta.
- § 4. Det avsettes et lekeareal på minst 1.500 m² og opparbeides et flatt lekeareal på minst 700 m² av dette på sørvestre hjørne av tomte mellom 144/863 og 144/971. Dette areal skal være felles for alle framtidige parseller innen det regulerte boligfelt av 144/1019.
- § 5. Før byggemelding innsendes skal bebyggelsesplan være godkjent av bygningsrådet.
- § 6. Innenfor arealet regulert til byggeområde for parkeringshus tillates det bygget et parkeringshus med inntil 300 plasser. Parkeringshuset kan ha maksimalt 4 etasjer og høyde på taket må ikke overskride cote 168. Avkjørsler tillates opparbeidet fra offentlig vei i samsvar med det som er vist på reguleringsplanen.
- § 7. I samarbeid med Oslo lysverker innpasses en nettstasjon på gnr. 144, bnr.1019 dersom Oslo lysverker finner behov for det.



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

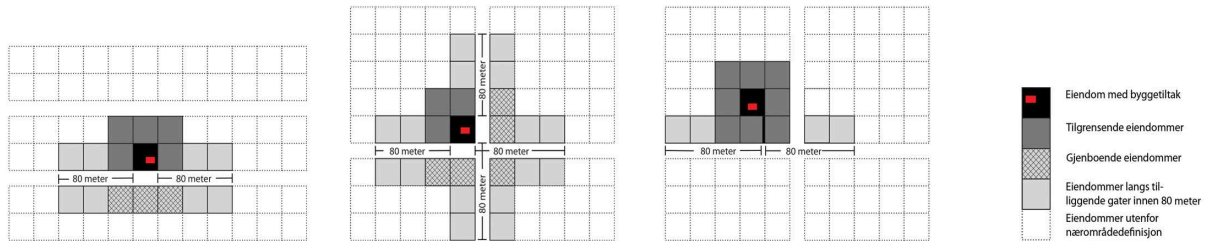
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

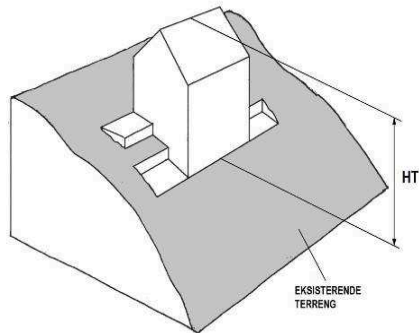
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke drag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

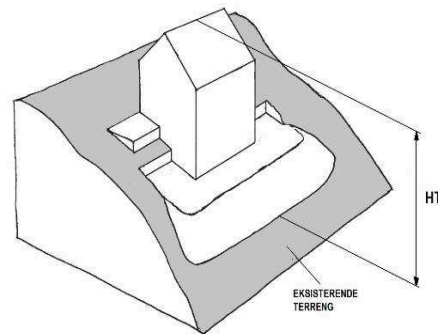
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Tilstandsrapport

📍 Skøyenåsveien 5 C, 0686 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1019, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 02.05.2024

Rapportdato: 21.05.2024

Oppdragsnr.: 14146-1613

Referansenummer: BS1444

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no



Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

TERRASSE

Terrasse på 17 m2. Blomsterkasse i betong i front. Gressstepe på gulv. Direkte tilkomst til bod på 2 m2. Belysning og stikkontakt. Screens.

MARKTERRASSE

Markterrasse på 20 m2, utført med impregnerte terrassebord lagt på tilfarergulv. Det ligger betongheller under. Direkte tilkomst til bod på 1 m2 og gressbelagt hageflekk. Belysning.

BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Trestavs parkett. Vegg til vegg teppe i soverom underetasje. Vegg: Malt mur. Tapet. Malte og sparklede gipsplater. Tak: Malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe. Åpen peis. Boligen har lakkert tretrapp. Normal bruksslitasje. Malte dører. Enkelte med glassfelt. Normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med sluk fra byggeår. Overflater og innredning fra 1994. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Støpejernssluk fra byggeår. Membran ukjent alder. Muligens fra byggeår. Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

Bad/vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv og vegger. Enkelte vegger malt gips. Dusjkabinett. Gulvstående toalett. Varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin. Servant på vegghengt servantskap. Støpejernssluk fra byggeår. Membran fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 1989 iflg eier Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er opplegg for frittstående kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber. Fra byggeår. Stoppekran i bad/vaskerom. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Av nyere dato. I bad/vaskerom Automatsikringer i sikringsskap. Lokale brannvarslere.

BOD

Bod i 1. etasje på 14 m2
Bod i 1. etasje med tilkomst fra terrasse på 2 m2
Bod i underetasje med tilkomst fra markplattung på 1 m2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

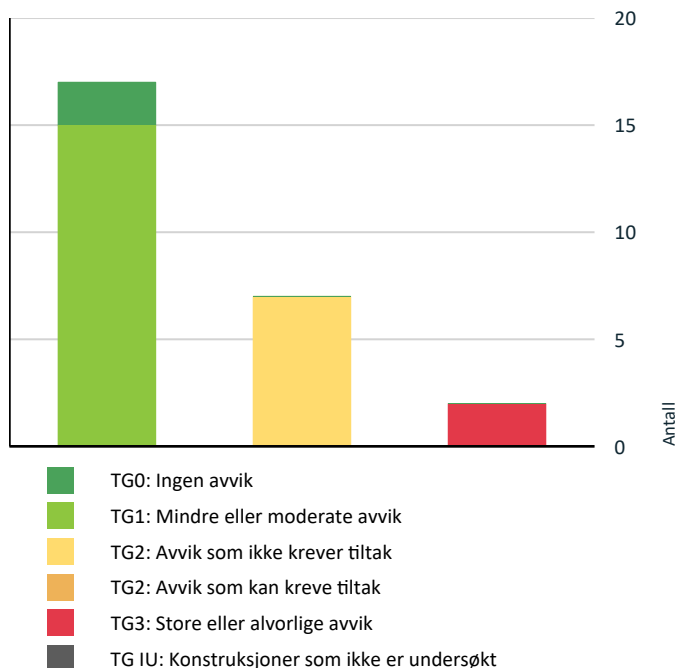
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Merk at soverom 2 og 3 kun adskilt med foldedør. Dvs vegg ikke iht funksjonskrav innervegg rom.

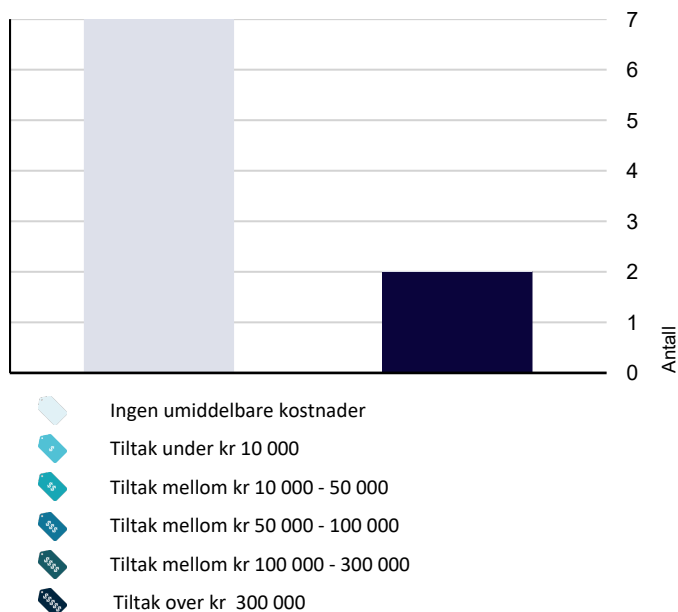
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1981

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid, samt over tid behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Butter i karm. Hard i vrider. Normal slitasje grunnet alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - 2

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 17 m². Blomsterkasse i betong i front. Gresstepe på gulv. Direkte tilkomst til bod. Belysning og stikkontakt. Screens. Nylig montert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde ca 90 cm. Dagens krav 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse på 20 m², utført med impregnerte terrassebord lagt på tilfarergulv. Det ligger betongheller under. Direkte tilkomst til bod og gressbelagt hageflekk. Belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Trestavs parkett. Vegg til vegg teppe i soverom underetasje. Vegg: Malt mur. Tapet. Malte og sparklede gipsplater. Tak: Malt betong.

Det må påregnes behov for overflatebehandling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Det er iflg info i selgers egenerklærings skjema utført radonmålinger i sameiet. Dateret 17.4.2024. Det er ikke informert om avvik mht måleresultat. Boligen ligger i et område med lav eller moderat forekomst av radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis. Ikke i bruk. Eier har informert brannetaten om at den ikke er i bruk.. Pipeløp benyttes av andre enheter i bygget iflg selger.

Det bemerkes at det var satt opp bokhylle som hindret mulighet for inspeksjon pipeløp for eventuell sprekkdannelse. Forholdet er ikke vurdert iht TG grunnet at denne lett kan fjernes.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Vegger mot grunn i underetasje utført i betong. Det ble inspisert på overflater for påvisning av eventuell synlig tegn på fukt. Ingen avvik registrert.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Normal bruksslitasje.



TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Enkelte med glassfelt. Normal bruksslitasje.

Andre innvendige forhold

Merk vegg mellom soverom 2 og 3 er en foldedør. Ikke iht funksjonskrav innvendig vegg.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår. Flislagt gulv og vegger. Enkelte vegger malt gips. Dusjkabinett. Gulvstående toalett. Varmtvannsbereider. Opplegg for vaskemaskin. Servant på vegghengt servantskap. Støpejernssluk fra byggeår. Membran fra byggeår.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det bemerkes at badet har vært i bruk av dagens eiere. Dagens bruk med kabinett bør videreføres. Merk behov for jevnlig rens og kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik. I vegg mot bad unde trapp.

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Årstall: 2024

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med sluk fra byggeår. Overflater og innredning av nyere dato.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt (1994). Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulv flatt. Svakt fall i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk fra byggeår. Membran ukjent alder. Muligens fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det må på sikt påregnes behov for full oppgradering av bad grunnet tilstand og alder sluk. Angitt kostnadsestimat er basert på full oppussing av badet.

Det er gitt TG 3 grunnet sluk fra byggeår, og at tett overgang membran-sluk ikke er synlig.

Eventuell videre bruk av badet forutsetter jevnlig kontroll og rens av sluk. Vurdere å montere kabinett om mulig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik. Utført i vegg gang entre. Mot dusjsone.

Det er utført fuktøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Årstall: 2024

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 1989 iflg eier Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er opplegg for frittstående kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

God stand alder tatt i betraktning. Merk fuge mellom benkeplate og vegg må skiftes ut. Synlig bruksslitasje stedvis.

Årstall: 1989 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber. Fra byggeår. Stoppekran i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

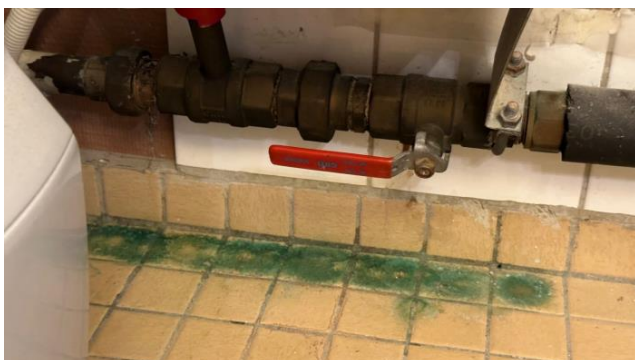
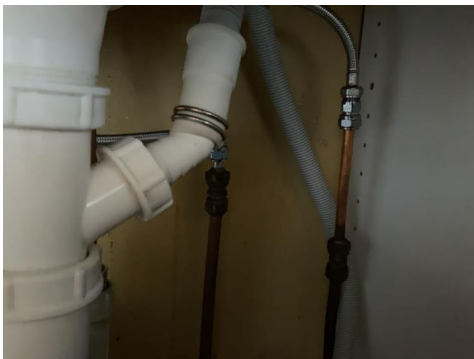
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran ikke lokalisert på befaring. Bekreftelse på funksjon og plassering er oversendt fra selger i etterkant.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av hovedstoppekran. Bilde oversendt av selger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Av nyere dato. I bad/vaskerom

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke kjent. Merk kontroll av anlegg i 2021. Selger har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor begrenset med kunnskap om utførte arbeider utover nytt sikringsskap og kontroll av anlegg i 2021. Dokumentasjon foreligger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ukjent Ikke kjent. Merk kontroll av anlegg i 2021. Selger har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor begrenset med kunnskap om utførte arbeider utover nytt sikringskap og kontroll av anlegg i 2021. Dokumentasjon foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Selger har ikke selv bodd i leiligheten.

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent (iflg selger)

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

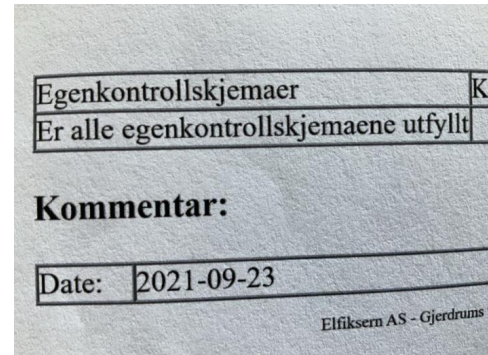
Nei

Generell kommentar

Anlegg vurdert ok med bakgrunn i utført el kontroll i 2021. Merk forøvrig at feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg, som utført av undertegnede.



Sikringskaop



Dokumentasjon kontroll av anlegg

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokale brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

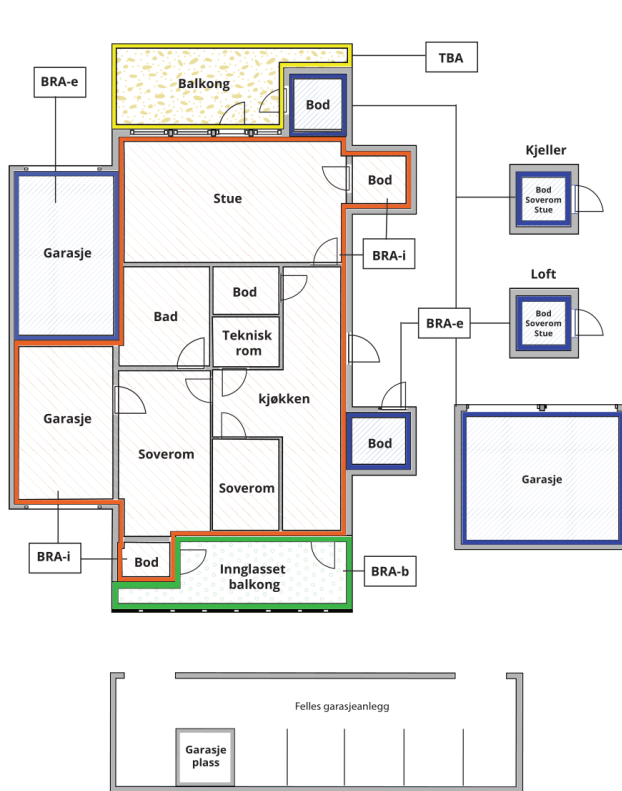
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	67	16		83	17		83
Underetasje	68	1		69	20		69
SUM	135	17			37		152
SUM BRA	152						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue , Kjøkken , Hall m/trapp , Bad	Bod , Bod 2	
Underetasje	Bad , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Allrom/kontor , Soverom 3	Bod	

Kommentar

Bod med tilkomst fra terrasse 1. etasjer på 2 m².
Bod med tilkomst plattning underetasje på 1 m²
Bod med tilkomst fra felles gang 1 etasje på 14 m².

MERK; To av soverommene kun adskilt med foldedør som går i hele veggens lengde. Foldedør anses ikke som en vegg iht funksjonskrav innvendig vegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Merk at soverom 2 og 3 kun adskilt med foldedør. Dvs vegg ikke iht funksjonskrav innervegg rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: 2021: Nytt sikringssskap. Kontroll av anlegg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	135	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Elisabeth Kolstø Stai	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1019		13	13400 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Skøyenåsveien 5 C

Hjemmelshaver

Hans Fredrik Kolstø
Turid Sveberg Kolstø

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier		Datter til hjemmelshavere	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	02.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BS1444>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240114		
Adresse	Skøyenåsveien 5C				
Postnr.	0686	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Hans Fredrik og Turid Sveberg Kolstø		
Når kjøpte du boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	35	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Elisabeth Kolstø	Etternavn	Stai		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Tett sluk som bare ble fjernet med Mundin

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Siste måling levert 17.4.24 til sameiet ansvarlig

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269382/pmfdtoknub>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjø

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no